

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID**  
**FACULTAD DE DERECHO**



**TESIS DOCTORAL**

**Sentido de la reforma hipotecaria en Puerto Rico**

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR  
PRESENTADA POR

**Eduardo Vázquez Bote**

**Madrid, 2015**

Rd. 54.348

164

SENTIDO DE LA REFORMA HIPOTECARIA EN PUERTO RICO

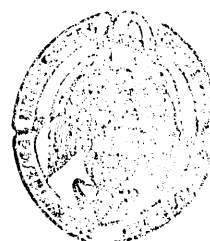
Tesis sometida para la colación del grado de Doctor en Derecho, por la Universidad de Madrid, correspondiente al curso académico 1971 - 1972.

Dirigida por  
D. Francisco Hernández Gil,  
Doctor en Derecho  
Profesor Adjunto de Derecho civil

y

Sometida por  
Eduardo Vázquez Bote  
Licenciado en Derecho

San Juan, Puerto Rico, 1972



BIBLIOTECA  
DE DERECHO

## S U M A R I O

	pág.
Introducción.....	I
 PRIMERA PARTE:	
<u>EL REGIMEN INMOBILIARIO Y SU PUBLICIDAD COMO BASE DE UNA REFORMA HIPOTECARIA PUERTORRIQUEÑA.....</u>	0
<u>I. IDEA GENERAL SOBRE EL DERECHO PUERTORRIQUEÑO.....</u>	1
A. LAS FASES DE FORMACION DEL DERECHO PRIVADO PUERTORRIQUEÑO.....	5
1. El Derecho puertorriqueño como Derecho español.....	6
2. El Derecho puertorriqueño y su reorientación hacia el Derecho norteamericano.....	111
3. El Derecho puertorriqueño y su concienciación.....	16
<u>II. IDEA GENERAL SOBRE EL REGIMEN INMOBILIARIO EN DERECHO PUERTORRIQUEÑO.....</u>	18
A. LAS FASES DE FORMACION DEL DERECHO INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO.....	19
1. Fase del derecho de uso de las tierras reales.....	19
2. Fase del establecimiento de aprovechamientos comunales.....	20
3. Fase de la reforma agraria, dirigida al establecimiento de la propiedad privada e individualizada.....	23
4. Fase de afirmación de la propiedad individual.....	28
B. LA PUBLICIDAD DE LA CONDICION DE LOS INMUEBLES.	30
1. Evolución de la constatación de inmuebles...	30
2. Los intentos de reforma.....	33
C. EL MODELO ESPAÑOL DEL SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL.....	35
 SEGUNDA PARTE:	
<u>SENTIDO DEL REGIMEN INMOBILIARIO REGISTRAL EN PUERTO RICO.....</u>	37

I. <u>LA FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....</u>	38
II. <u>FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A LA LUZ DEL REGIMEN REGISTRAL DECRETADO POR LA LEY DE 1861 PARA ESPAÑA, O DE 1893 PARA PUERTO RICO....</u>	39
A. IDEAS PREVIAS.....	39
1. La función del Registro de la Propiedad en el marco general de las necesidades huma- nas.....	39
a) Consideración económica del Derecho....	41
b) Consideración social del Derecho.....	46
c) Consideración jurídica del Derecho.....	48
2. La función del Registro de la Propiedad en el marco más concreto de las relaciones ju- rídicas.....	50
B. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO FORMA.....	54
1. El formalismo.....	54
2. Forma y publicidad.....	56
3. Ambito de la publicidad.....	59
4. La publicidad y los bienes.....	61
C. LOS FINES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	63
D. LOS FINES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, EN ES- PAÑA Y EN 1861.....	66
1. La intención legislativa en 1861.....	66
2. La realidad legislativa.....	94
3. La función del Registro español en 1861...	95
4. La función del Registro español en Puerto Rico.....	96
TERCERA PARTE:	
<u>DESARROLLO ECONOMICO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN PUERTO RICO.....</u>	100
I. <u>UNAS CONSIDERACIONES DE CARACTER PRELIMINAR.....</u>	101
II. <u>DESARROLLO ECONOMICO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.</u>	105
III. <u>EL DESARROLLO ESPAÑOL Y EL REGISTRO DE LA PRO- PIEDAD EN ESPAÑA.....</u>	110
IV. <u>EL DESARROLLO ECONOMICO Y EL REGISTRO DE LA PRO- PIEDAD EN PUERTO RICO.....</u>	117
A. CONSIDERACIONES ECONOMICAS.....	117



	<u>pág.</u>
B. CONSIDERACIONES SOCIALES.....	124
C. CONSIDERACIONES JURIDICAS.....	126
V. <u>REGISTRO ESPAÑOL Y REGISTRO PUERTORRIQUEÑO.....</u>	132
CUARTA PARTE:	
<u>SENTIDO DE LA REFORMA HIPOTECARIA EN PUERTO RICO...</u>	134
I. <u>NECESIDAD DE LA REFORMA.....</u>	135
II. <u>CONCIENCIA DE LA REFORMA.....</u>	139
III. <u>CAUCES DE LA REFORMA.....</u>	142
A. LA ORDENACION DE LA REFORMA EN ORDEN A LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES HUMANAS.....	145
B. LA ORDENACION DE LA REFORMA EN ORDEN A LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES ECONOMICAS.....	149
C. LA ORDENACION DE LA REFORMA EN ORDEN A LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES JURIDICAS.....	152
RESUMEN.....	157
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	162

## I N T R O D U C C I O N

Desde hace varios años, y como consecuencia del desempeño de la Cátedra de Derecho hipotecario, que se nos ofreció por la Escuela de Leyes de la Universidad Católica de Puerto Rico, pudimos preocuparnos del Registro de la propiedad puertorriqueño, el cual, nacido al amparo de la legislación española de 1861, fue separándose del Registro español, a igual ritmo que realidad española y realidad puertorriqueña corrían sus respectivos derroteros. Por ser ésto así, con frecuencia nos pudimos asombrar por la interpretación que, muy fundamentalmente por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, se venía dando a la vigente Ley hipotecaria de la isla. El asombro derivaba de la creencia sobre la diversa significación que habían de tener uno y otro Registros.

Planteada la exigencia de someter la tesis para la colación del grado de Doctor en Derecho, estimamos oportuno referirla al eje de aquella nuestra preocupación, muy principalmente cuando, por circunstancias de la vida, tuvimos que dedicar nuestra atención, de modo regular y constante, a dicho problema y a sus repercusiones aledañas.

Lamentablemente, la médula de la cuestión gira, a la hora de la verdad, sobre planteamientos económicos y políticos, que exceden de los marcos jurídicos. También nuestra preparación, que jurídicamente no está completada, ni ha de estarlo en muchos años, resulta deficiente en lo económico como en lo político, no obstante las lecturas que hayamos podido aprovechar como complemento indispensable a la más elemental formación en Derecho. Aquella circunstancia limita, pues, tanto la profundidad que debiera tener este trabajo, como su amplitud. Y la limitación se incrementa desde el momento mismo en que las necesarias investigaciones económicas, que debieran ser base de los planteamientos jurídicos, o no se han hecho, o se están iniciando en estos momentos.

Aunque lo indicado no ha de justificar las deficiencias de este trabajo, sirva al menos para explicarlas en algunos de sus aspectos.

PRIMERA PARTE :

EL REGIMEN INMOBILIARIO Y SU PUBLICIDAD COMO

BASE DE UNA REFORMA HIPOTECARIA PUERTORRIQUEÑA

## IDEA GENERAL SOBRE EL DERECHO PUERTORRIQUEÑO

Se habla actualmente del Derecho puertorriqueño como algo que está ahí, que vemos y que observamos cotidianamente. Conviene preguntar: ¿existe realmente un Derecho puertorriqueño, fundamentalmente en su aspecto iusprivatístico? Se ha respondido de manera afirmativa, diciendo que el Derecho civil puertorriqueño "ha nacido y se está nutriendo de los Derechos español y anglosajón" (1). Y se ha pretendido demostrar la afirmación con el argumento de que "la vigente legislación puertorriqueña contiene una extracción española y norteamericana en sus estatutos fundamentales" (2). Sin embargo, no creemos que eso sea el Derecho puertorriqueño. Existe, sí, un Derecho propio de Puerto Rico, pues existe una conciencia social peculiar de allí. Pero en ningún caso es adecuado confundir dicha conciencia social con las normas jurídicas que puedan regir la colectividad puertorriqueña en el momento presente. Precisamente porque dichas leyes están tomadas del Derecho español y del Derecho norteamericano, esas leyes no son Derecho puertorriqueño. Lo puertorriqueño, naturalmente, ni es español, ni es norteamericano. Puede hablarse, de modo exacto y legítimo si se quiere, de una doble influencia, pero una influencia no es una identidad; y la identidad puertorriqueña existe(3)

---

(1) OCHOTECO, Jr., Félix, Preliminar, en el Código civil de Puerto Rico, Instituto de Cultura Hispánica, pág. 12.

(2) Ibidem.

(3) Para los defensores a ultranza de las leyes españolas, cabe decir, que, si bien es cierto que, fundamentalmente hasta los lustros subsiguientes al cambio de soberanía, es aceptable considerar que el Derecho puertorriqueño era indistintamente español y puertorriqueño, el proceso de evolución propio de los

Un Derecho puertorriqueño debe considerarse existente cuando la plasmación formal, externa, de sus normas responde a la querencia derivada de la conciencia social. Precisamente, laborar porque esa conciencia social plasme en un Derecho puertorriqueño, ésta ha sido la exigencia de los más destacados juristas locales. Háblese de reformulación, de la imperiosa necesidad de revisión, de que Derecho y cultura son íntimos, etc., etc. (4), lo que se está pidiendo es exteriorizar adecuadamente la conciencia social puertorriqueña en sus propias leyes; esto es provocar la coincidencia entre el Derecho puertorriqueño y lo querido y sentido por los puertorriqueños.

Justa petición, que es perfectamente posible. Cabe llevarla a cabo con independencia de banderías políticas, cuyos intereses particulares pueden encajar perfectamente en aquella realización. Confeccionar el Derecho puertorriqueño no significa alterar la esencia existente, ni extinguir la circunstancia influyente. Como han reiterado todos los estudiosos del tema, queda limitada dicha confección a actuar conscientemente y con visión de largo plazo el conjunto normativo que

---

pueblos y agrupaciones humanas ha distanciado, a la fecha de hoy, lo español y lo borincano. Por mucha similitud que pueda existir, en función de la presencia de comunes lazos que puedan darse, lo español y lo puertorriqueño no son hoy lo mismo.

Para los defensores a ultranza de las leyes norteamericanas, cabe decir, que, si bien es cierto que, a partir del cambio de soberanía, la influencia del Derecho norteamericano se hizo notoria, tanto en lo público, como, indirectamente, en lo privado, esta influencia no puede identificarse con apropiación. La legislación norteamericana usada en Puerto Rico ha respondido, normalmente, a razones políticas, luego no de Derecho privado, o a razones referidas a intereses de grupo, luego no a exigencias puras de la conciencia social. Realmente, ha sido una legislación enquistada; lo que no excluye, lógicamente, la posibilidad de determinadas identificaciones, las cuales se han producido, no tanto porque lo puertorriqueño se haya aproximado a lo norteamericano, sino porque Puerto Rico ha intentado evolucionar a una meta compartida por muchos países, entre ellos los Estados Unidos, que, eso sí, han sido frecuentemente modelo de pautas y módulos externos, formales.

Para los defensores a ultranza de ambas legislaciones, coexistiendo al ritmo actual, cabe decir, que, si bien la mixtión puede funcionar circunstancialmente--y tampoco así funciona--, no actúa esencialmente, resultando sólo una vacía apariencia que encubre una muy diferente realidad.

(4) Cfr.: CALDERON, Jr., Alvaro R., Revisión del Derecho civil en Puerto Rico: necesidad imperiosa, Rev. Col. Abogs., XXIV, 2, págs. 233 y sigs. RODRIGUEZ RAMOS, M., Por la reformulación del Derecho civil puertorriqueño, Rev. Jur., U.P.R., XVIII, págs. 22 y sigs. Por todos, VAZQUEZ BOTE, Derecho civil de Puerto Rico, Barcelona, 1972, I (colaborando, PUIG PEÑA, F., DE ANGULO ZAPATERO, E.).

haya de regir las relaciones de las personas que viven en Puerto Rico, dándole un caracter armónico y unitario, olvidando un practicismo a corto plazo, enteramente pernicioso (5).

Para captar el sentido de esta labor, por demás imprescindible, conviene asomarse, siquiera de modo somero, al camino que ha podido recorrer la normativa puertorriqueña—vigente en Puerto Rico, sería quizá más acertado—, es decir, analizar su historia. Porque "en la legislación histórica de un pueblo, está su vida entera, desde que nació a la civilización y a la convivencia con los demás pueblos cultos. Su familia, su gobierno, sus bienes, sus derechos y obligaciones, sus relaciones jurídicas con propios y extraños, sus creencias, su sentido de humanidad y de justicia, y en una palabra, su cultura, su civilización, todo lo revelan sus leyes, pues, como dice un ilustre escritor: 'en la historia del Derecho de todo pueblo civilizado, tiene mucho que estudiar y que aprender el erudito, el filósofo y el hombre de ley; para todos de materia abundante y provechosa, y a medida que la mira se profundiza y el tesoro se descubre, va siendo éste más rico, de especie más fina y de mayor valor' " (sic) (6).

Nos corresponde, pues, intentar un esbozo del proceso histórico recorrido por el Derecho puertorriqueño (vigente en Puerto Rico, nuevamente), al efecto de conocer sus fases de formación y sus características generales actuales. Esta correspondencia no tiene por fin aprehender aquél tesoro que la historia jurídica pueda manifestar, sino que lo hacemos guiados por una intención prospectiva. En este breve análisis, se trata de captar "las posibilidades institucionales del Derecho puertorriqueño para aplicarlas, a través del razonamiento jurídico, a la

---

(5) TRIAS MONGE, J., Derecho y Justicia en Puerto Rico, Rev. Col. Abogs., XXV, 3, págs. 417 y sigs.

(6) HERNANDEZ LOPEZ, J., Abolengo histórico de nuestra legislación civil, Rev. Der., Leg. y Jur., I, págs. 9 y sigs., cita precisa a la pág. 9-10.

solución de los problemas actuales y a la proyección de los criterios que sean útiles para la solución de los problemas futuros" (7).

Existen además otras razones para realizar esta tarea de mirar hacia tiempos pasados: el Derecho puertorriqueño, básicamente el Derecho privado, no es algo nacido de súbito, sino que ha obedecido--y obedece todavía (8)--a una actividad de elaboración lenta y progresiva, en la que se dejan sentir numerosos, distintos y contradictorios elementos (9). La complejidad de sus elementos formativos, que se manifiesta en el modo de vivir, de sentir y de hacer el Derecho, requiere constantes miradas al pasado, que permitan comprender el subsecuente desarrollo institucional y, con ello, su valoración y conocimiento adecuados, por lo que también su mejor uso y aplicación. Es de este modo como puede comprenderse mejor el presente, haciendo factible la proyección consciente y meditada hacia lo futuro.

La visión retrospectiva nos indica que el Derecho puertorriqueño es descendiente directo, en el ámbito iusprivatístico, del Derecho español, con propias peculiaridades propias del Derecho Indiano y especialidades exclusivas para la legislación que se aplicó en la isla; en lo cual se aprecian ligeras matizaciones de carácter francés poco original (10), e influencias varias derivadas, ya del Derecho anglosajón norteamericano, ya de su técnica de trabajo.

---

(7) PUIG BRUTAU, J., Estudios de Derecho comparado, Barcelona, 1951, pág. 32, nota 5, in fine.

(8) Cuando MUSSEDEN indica, que la experiencia que ofrece el Derecho puertorriqueño es sociológicamente y también en lo técnico, "la más interesante experiencia de fusión de dos sistemas jurídicos", junto a que da la impresión de ignorar el Derecho y el Derecho puertorriqueño, parece dar por descontado que el Derecho puertorriqueño estuviese completa y definitivamente formado, criterio que no acepta la doctrina puertorriqueña (MUSSEDEN ROTGER, H., El Derecho puertorriqueño: conciliación de dos grandes sistemas jurídicos; la codificación y el Derecho común, Rev. Col. Abogs., XXV, 4, págs. 553 y sigs.; en contra, CALDERON, RODRIGUEZ RAMOS, TRIAS MONGE, cit. supra).

(9) No sólo lo español y norteamericano, sino lo romano, lo germánico, etc.

(10) Por cuanto deriva del Derecho francés de la Louisiana.

## LAS FASES DE FORMACION DEL DERECHO PRIVADO PUERTORRIQUEÑO

Podemos distinguir tres fases o momento principales en la formación del Derecho privado puertorriqueño, si bien hay que advertir acerca del carácter puramente convencional de tal distinción, siendo compatible con ella otras diversas (11). Son dichas fases:

a) La fase de integración en el Derecho español, que comprende, en buena medida, desde el descubrimiento de Puerto Rico y la ordenación inmediata de las relaciones derivadas de las disposiciones decretadas por la Corona española, hasta el momento del cambio de soberanía.

Dentro de este período, pueden subdistinguirse una pluralidad de etapas, que hemos de limitar principalmente a dos: la primera, caracterizada por la uniformidad dispositiva habida para toda la legislación indiana; la segunda, que se inicia con la Real Orden de Felipe IV, mandando al Consejo de Indias que ninguna ley se aplicaría a América española sin la previa homologación de dicho Consejo, etapa en la cual, y como veremos, Puerto Rico recibió algunas peculiaridades en punto a la regulación del régimen inmobiliario. Esta última fase se extendió hasta el otorgamiento de la Carta Autonómica, en 1897, la cual vino a ratificar la disparidad legislativa entre España y las colonias en América, luego llamadas provincias.

En este dilatado período de tiempo, aunque sería válido afirmar la identidad esencial de las normas jurídicas vigentes en España y en Puerto Rico, siendo el Derecho que se aplicaba en la isla una parte del Derecho español, el enfoque de la Corona ante la distinta realidad americana, hizo factible una formulación jurídica peculiar. Para Puerto Rico, esta formulación peculiar se expresó en la serie de disposiciones tendentes a fomentar el establecimiento de gentes en la isla y su consiguiente desarrollo económico; o, en otros casos, frecuentes, a beneficiar la economía de la metrópoli en detrimento o a expensas de la isla; subsistiendo siempre, hasta momentos más próximos a nosotros, una disparidad ju-

---

(11) Desde el punto de vista político, SOLTERO PERALTA distingue: a) etapa del descubrimiento y colonización; b) etapa de los ataques piratas; c) etapa que se extiende desde "Lares" (1868) a 1897 (Carta Autonómica); d) desde 1897



rídica derivada de las diferentes condiciones históricas, económicas y sociales existentes entre la península metropolitana y Puerto Rico, muy fundamentalmente en punto a régimen de tierras.

b) La fase de reorientación hacia el Derecho norteamericano, que se inicia a partir del cambio de soberanía política, en 1898. Durante esta etapa, el Derecho privado puertorriqueño se caracteriza por su sensible transformación. Normalmente, las transformaciones se operan indirectamente, por medio de modificaciones legislativas sobre aspectos aledaños de las instituciones jurídicas, que repercuten en la médula de la organización iusprivatística. Excepcionalmente, se producen modificaciones directas. Una evidente ruptura con el sistema anterior y un relativo amorfismo técnico jurídico concurren en este período. Se opera, además, como era natural que ocurriese, un injertamiento de principios, criterios y técnicas jurídicas del Derecho anglosajón norteamericano, que afectan, no siempre de manera bondadosa, al sistema de Derecho existente.

c) La fase de conciencización del Derecho puertorriqueño, que, aunque lentamente desde antes de la segunda guerra mundial (12), y debilitada durante el movimiento casi general de desarrollo económico (1945-1960), comienza a tomar auge en la década última pasada. Surge entonces una conciencia reflexiva más conveniente, que, abierta a cualquier orientación positiva con independencia del origen que pueda tener, patrocina la "puesta al día" de las leyes vigentes, como primer paso para confeccionar el Derecho puertorriqueño.

#### 1. El Derecho puertorriqueño como Derecho español

La fase más dilatada en el tiempo del Derecho puertorriqueño significa un desarrollo del mismo dentro del sistema jurídico universal español, siendo difícil

---

hasta el presente (SOLTERO PERALTA, Súbditos y Ciudadanos, Tesis Doctoral, Rev. Jur., U.P.U., vols. I y II, 1933).

(12) ORTIZ, Benjamín, El Derecho como vehículo de expresión de nuestra cultura, Rev. Der., Leg. y Jur., VII págs. 133 y sigs.

distinguir hasta donde llega lo español y hasta donde llega lo puertorriqueño.

Conviene no olvidar que la gran emigración española hacia Puerto Rico opera en el siglo XIX, cuando una sensible masa de españoles, oriundos de los antiguos virreynatos recién independizados, así como los venidos a Puerto Rico desde España, se afincan allí. De hecho, una entidad puertorriqueña sólo puede considerarse surgida después de este momento, cuando las circunstancias sociales, económicas y políticas requeridas por la isla, comienzan a diferenciarse sensiblemente de aquellas otras españolas peninsulares; momento en que el puertorriqueño, aunque sintiéndose español comienzan a manifestar modos peculiares, eso sí, influidos en parte por la forma de ser de los afincados en la isla desde antes de aquella emigración.

Inicialmente, es cierto, que la Corona española, al momento del descubrimiento, vino a legislar casuísticamente para cada nueva zona descubierta, o, con mayor visión, para las Indias, en general. Pero muy pronto las leyes y demás disposiciones de la Monarquía se dictaron indistintamente para España y América, lo que dificultó, aún más, pretender una dicotomía entre lo español y lo puertorriqueño.

Surgen así, como instrumento del dominio español en América, las denominadas Leyes de Indias, originadas en una abundante serie de Cédulas, Provisiones, Cartas y Ordenanzas, Instrucciones y Autos de Gobierno, además de en una innumerable serie de despachos, dictados por la Corona desde los primeros momentos del descubrimiento (inicialmente, desde el Auto de Santa Fe, autorizando el viaje de Colón), hasta el fin de la dominación española casi. Esta serie de Leyes de Indias formaba, como es sabido, un sistema didáctico y científico (según el entender de aquellos tiempos), que abarcaba todos los aspectos de la legislación indiana (13).

---

(13) Precisamente, la proliferación legislativa provocada por el transcurso del tiempo, y las dificultades inherentes a su buen conocimiento y aplicación, originaron una serie de esfuerzos particulares, con finalidad de retornar a la sistematización normativa que se debilitaba. Oficialmente, desde 1522, Carlos I y Felipe II intentaron reunir aquellas disposiciones de modo ordenado, intentos que no dieron el fruto deseado. En 1596, reinando Carlos II, una Comisión acometió la sistematización, logrando un cuerpo de Leyes de Indias, que se publicó en 1.680 como Primera Recopilación de las Leyes de Indias. Desfasada ésta por razones de tiempo, tras varios intentos, la Real Orden de 8 de abril de 1889 autorizó la publicación del particular esfuerzo realizado por don Mariano RAMIRO AGUDO y don Miguel DE LA GUARDIA, surgiendo así la última Recopilación de las Leyes de Indias (Cfr. GARCIA GALLO, Curso de Historia del Derecho español, I, págs. 359 y sigs.).

El valor técnico de las Leyes de Indias pudo ser juzgado por DEPONS, para quien "se nota en las leyes que forman el Código de las posesiones españolas una gran previsión y una profunda sabiduría. Los medios empleados para mantener allí la soberanía nacional en toda su integridad y para prevenir los abusos de autoridad que podrían desarrollarse a causa de lo apartado de la metrópoli, están combinados de modo tan ingenioso, que puede considerárseles como obra maestra de legislación colonial moderna, en lo que se refiere a las relaciones políticas con la madre patria. Es de convenir en que el genio y la meditación del legislador han influido mucho para que posesiones situadas de dos a cinco mil millas de distancia del centro de autoridad, hayan permanecido por más de tres siglos en una dependencia continua y nunca turbada. Le atribuyo el mérito de esto al Consejo de Indias... No hay en Europa un ejemplo de Tribunal cuyas decisiones hayan sido durante tres siglos, tan sabias y tan luminosas... En su largo ejercicio ni siquiera la calumnia se ha atrevido a imputarle el más mínimo acto sospechoso de prevención, ignorancia o favor" (14).

Pero, con independencia hacia cualquier juicio que se emita, favorable o inconveniente, para con las citadas Leyes, lo que nos interesa es conocer las líneas generales de la ordenación jurídica determinada para Puerto Rico, en orden a sus posibles implicaciones actuales.

En este sentido, conviene llamar la atención sobre dos aspectos relevantes: la importancia que, por parte de la Corona, se otorga a la persona, cualquiera que fuese el individuo; y, de otro lado, el concepto comunitario que, de las diversas instituciones, se llenó la legislación entonces aplicable. Esta, bajo la égida del Rey, puso en comunidad todos los bienes, con excepción de especiales concesiones y asentamientos, directamente otorgados por la Corona (y pronto suprimidos por los abusos a que dieron lugar).

Bajo esta orientación, se previene en la Ley V, del Título XVII, del Libro IV del Código o Recopilación de las Leyes de Indias, "que los pastos, montes, aguas y términos sean comunes... para que los puedan gozar libremente y hacer junto a cualquier buhío sus cabañas, traer allí sus ganados juntos o apartados...". Por lo cual, dirá ENJUTO (15), "el régimen que se venía a establecer tenía un aspecto

---

(14) DEPONS, F., Voyage a la Partie Orientale de la Terre Firme, dans l'Amerique Meridional, en cita de ENJUTO FERRAN, Federico, Cuatrocientos años de legislación comunal en la América española, Méjico, 1945, pág. 31.

(15) ENJUTO FERRAN, op. cit., págs. 45 y sigs.

eminentemente comunal, en el sentido que se viene entendiendo en la actualidad, ya que el aprovechamiento de toda aquella propiedad rústica, de los pastos, montes, aguas y territorios... se atribuían sin excepción a los que se hubieran avecindado en dichas regiones, o que en el porvenir pudieran avecindarse; concretando la Ley VII que esos aprovechamientos 'deben ser comunes a los españoles e indios', aunque sólo de forma accidental pudo darse esta realidad. Este carácter comunal se extendía, por prescripción de la Ley I, a todo tipo de bienes, incluidas las minas.

Sólo a partir de 1778, siguiendo las corrientes que triunfaban en Europa, el Rey Carlos III dictó una Real Cédula, concediendo la propiedad de los Hatos o terrenos realengos y de propios entre sus vecinos, distribución que, realmente, no pudo llevarse a efecto hasta el pasado siglo, tanto por función de los largos trámites requeridos, como por circunstancia de ambiciones personales, que, en ciertos personajes, obstaculizaron el beneficio general.

La intención de la Corona, aunque excelente según el pensamiento de la época, no resultó en la práctica. La imposibilidad material de controlar la aplicación de las leyes, las teorías económicas en boga (mercantilismo) y el conocimiento a distancia de las situaciones locales que en Puerto Rico se producían, explican, aunque no justifican, que la Monarquía, con gran estrechez de miras, aplicase sistemas contradictorios a la intención de la legislación vigente. El esfuerzo que la misma expresaba en su articulado moría por las medidas aduaneras, que impedían a las colonias el propio comercio, que solo comenzó a autorizarse en el siglo XVII, de modo muy tímido, y que fue progresando en el siglo XVIII.

Siendo la Recopilación de las Leyes de Indias la primera fuente del Derecho aplicable, la previsión de los juristas de la época hizo posible una más intensa comunicación entre la metrópoli y sus colonias, al determinar las Leyes I y II, del Título I, Libro II, que, en todo lo no previsto por dichas Leyes, se usasen las disposiciones de la Recopilación (Nueva y Novísima, realizadas en España), Las Partidas y las Leyes de Toro, motivo por el cual la legislación directamente aplicable aquí vino a tener amplia vigencia en Puerto Rico.

Ciertamente, que Felipe IV ordenó un Real Decreto determinando la inaplicabilidad de las leyes españolas en América, si las mismas no tenían refrendo el Consejo de Indias, máximo organismo rector de la política colonial española; medida cuya justificación estribaba en la conveniencia de operar, frente a distintas realidades, con diversos criterios. Sin embargo, la orden de prelación de fuentes establecida en la Novísima Recopilación (Ley 3a., Tít. II, Libro III), admitía la vigencia de los Códigos españoles, en defecto de disposición existente, como se acaba de indicar. La limitación homologadora tenía, pues, una eficacia relativa, hasta que el Código civil vino a confirmar la unidad legislativa.

La tendencia unificadora del Derecho dentro del ámbito político de la Monarquía, fue siempre apoyada por la gran burguesía, principal beneficiaria de dicha tendencia, tendencia que no siempre resultó provechosa a la generalidad. Como pudo afirmar FRAGA en un libro de pocos aciertos (16), las circunstancias políticas que se producían en Europa y en España de modo concreto, operaron negativamente sobre Puerto Rico, al decretarse, por virtud de la Restauración (1836) y la aplicación de la Constitución de 1812, que las posesiones de Ultramar serían gobernadas por leyes especiales, especialidad no originada en la contemplación de circunstancias locales, sino como consecuencia de los intereses de Madrid. Ciertamente, que diversas reales órdenes habían mandado constituir la Junta Consultiva (para La Habana, en 28 de julio de 1837; para los negocios de Indias, en 24 de octubre de 1838), instituyéndose la Junta Revisora de las Leyes de Indias en 3 de julio de 1841. Pero dichas Juntas, así como la especialidad legislativa significada, implicaban, exclusivamente, aplicar las leyes que, en la pugna burguesía-nobleza, interesaban a una o a otra.

En 1844, don José María ZAMORA CORONADO publicó su Biblioteca de Legislación Ultramarina, distribuída en seis volúmenes, y en forma de diccionario alfabético,

---

(16) FRAGA IRIBARNE, M., Las Constituciones de Puerto Rico, Madrid, 1953.

incluyendo como principales fuentes del Derecho la Recopilación de las Leyes de Indias y las Ordenanzas de Intendentes, de 1786 y 1803, que, junto con el Código de Comercio y la Ley de Enjuiciamiento, e innumerables Decretos y Reales Ordenes, venían a constituir la complicada legislación existente (17).

La Constitución de 30 de junio de 1876 mantuvo, en su art. 89, el principio de que "las provincias de Ultramar serían gobernadas por leyes especiales". Pero ya se indicaba a continuación, que el Gobierno quedaba autorizado para aplicar a dichas provincias, con las modificaciones que se estimasen pertinentes, y dando cuenta a las Cortes, las leyes promulgadas o que se promulgasen en España. Incluso, llegó a constituirse, por Real Decreto de 29 de septiembre de 1876, una Comisión de Codificación para las Provincias de Ultramar.

La Real Orden de 7 de abril de 1881 reanudó la comunicación directa e intensa entre el Derecho peninsular y el puertorriqueño, retrasada por consecuencia de la situación bélica existente en Cuba. Fue entonces cuando se ordenó a los respectivos Gobiernos Generales de Cuba y Puerto Rico publicar las correspondientes Gacetas con la Constitución de la Monarquía. Desde entonces, y sobre todo en los marcos del Derecho público, comienza a legislarse con relativa abundancia y con intención de mejorar la situación política antillana.

La Real Orden de 28 de septiembre de 1885, completada con otra de 27 de octubre del mismo año, aprobó la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificada para Puerto Rico; seguida, en 13 de junio de 1888, por la Ley de Asociaciones, la Ley de Enjuiciamiento Criminal, la de la Jurisdicción contencioso-administrativa. La obra más importante de la legislación española, el Código civil, fue extendido íntegramente a la isla, habiéndolo precedido la Ley hipotecaria, sin modificación alguna.

## 2. El Derecho puertorriqueño y su reorientación hacia el Derecho norteamericano

La fundamental circunstancia del cambio de soberanía, que acaece en Puerto

---

(17) Sobre esta legislación, en detalle: VAZQUEZ BOTE, Derecho civil, cit., I, cap. III.

Rico en 10 de diciembre de 1898, fecha del Tratado de París, provocó una alteración natural y comprensible, en la orientación jurídica puertorriqueña.

El nuevo enfoque se inició, en principio, por razones derivadas de la situación bélica y consiguiente dominio militar norteamericano. Sin embargo, es de reconocer, que la iniciación del nuevo enfoque se afirmó con carácter generoso. Así, la Sección IX, de la Orden Militar n° 1, dejaba en vigor "las leyes provinciales y municipales hasta donde afectan la determinación de los derechos privados, correspondientes a individuos o propiedades", manteniéndose en todo su vigor, salvo que fuesen incompatibles con el nuevo orden de cosas. De esta manera, subsistían vigentes en Puerto Rico, además del Tratado de París no obstante su dudosa validez en Derecho, las siguientes leyes: Código civil, como centro neurálgico del Derecho privado, hecho extensivo a Puerto Rico en 31 de julio de 1889; Código de Comercio, en vigor por Real Decreto de 28 de enero de 1886; Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 (fundamentalmente modificada en 1861), aplicable a la isla en 25 de septiembre de 1885, y la Ley hipotecaria, publicada por ley de 16 de noviembre de 1878, y su Reglamento de 15 de febrero de 1879, que entró en vigor en 1 de mayo de 1880. Junto a las mencionadas, otros cuerpos legales, que por su carácter iuspublicístico, son irrelevantes a nuestros fines.

Fue la Ley Foraker, de 12 de abril de 1900, que vino a establecer, en su Sección 40, la autorización para nombrar una Comisión, con finalidad de revisar y compilar las leyes vigentes, o preparar aquéllas otras de nueva factura que fuesen necesarias.

La labor no iba a ser, desde luego, sencilla. Los Comisionados estaban formados en distintos sistemas de Derecho, y eran ignorantes del contrapuesto, careciendo, asimismo, del dominio de la lengua no vernácula, recíprocamente. Estas circunstancias, entre otras, provocaron una sensible confusión en la redacción de la Compilación. "Debido a los desacuerdos y oposición en el Congreso--de los Estados Uni-

dos-- , además de la reacción provocada en la isla, una nueva Comisión Codificadora de Puerto Rico fue nombrada para este fin" (18), reuniéndose entre los años 1901 y 1902.

Presentados los informes de las Comisiones, surgió como cuestión problemática la orientación que debiera darse a la nueva legislación, si manteniendo el sistema jurídico existente, si abandonar el sistema de Derecho civil aceptando integralmente el Common Law norteamericano, o intentar armonizar ambos sistemas. La Comisión Codificadora favoreció la intención de armonizar las instituciones existentes con el sistema de Derecho norteamericano, obviando así la necesidad de imponer cambios violentos.

"La adopción del Common Law por medio de legislación habría de constituir una óbvia negación de este sistema de Derecho. De otra parte, un fiat legislativo decretando la muerte del sistema de Derecho civil en la isla, sin ulteriores disposiciones sobre lo que debería hacerse para llenar el vacío, habría constituido una negación del Derecho. Finalmente, bajo una ley declarando que ambos sistemas de Derecho coexistirían en Puerto Rico, uno de los dos sistemas, o ambos, dejarían de existir" (19).

La armonización, como fórmula un tanto híbrida (20), fue el camino elegido, justificándolo así la Comisión, porque "el sistema de Derecho de los Estados Unidos es del todo compatible con la conservación de aquellas instituciones que han resistido la prueba de los tiempos y de la experiencia de algunos de los países más adelantados de Europa y Sudamérica (21). Afirmación que, posiblemente, apunta ya un serio error de perspectiva, por cuanto, en nuestra opinión, el problema se

---

(18) MUSSEDEN, loc. cit., pág. 577.

(19) RODRIGUEZ RAMOS, M., Breve historia de los Códigos puertorriqueños, Rev. Jur. U.P.R., págs. 233 y sigs.

(20) ROBLES DE CARDONA, M., Observaciones sobre el estilo jurídico, Rev. Col. Abgs., XXIV, 1, 1963, págs. 141 y sigs.

(21) HERNANDEZ LOPEZ, J., Comentario al Código civil revisado, en MUÑOZ MORALES, Reseña histórica y Anotaciones al Código civil de Puerto Rico, pág. 259 y sigs. ~~sigas~~



habría de centrar en si el sistema de Derecho existente en Puerto Rico resultaría compatible con las instituciones norteamericanas.

La reacción popular tenía que reflejarse en el Derecho. De manera muy comprensible, se produjo un intento de radical transformación. "Toda esta radical transformación se justificaba en nombre de la 'americanización' de Puerto Rico. 'Para los americanos (sic) residentes en la isla--y esto es particularmente cierto en cuanto a los abogados--todo el sistema de Derecho y de gobierno era malo simplemente porque era distinto al nuestro. Todo aquello que no se conformaba a nuestro sistema no solamente era no americano, sino antiamericano', expresa Leo S. ROWE, miembro de la Comisión nombrada para revisar las leyes de Puerto Rico" (22). Por su parte, MATIENZO CINTRON se pudo expresar del siguiente modo: "Cuando llegaron los americanos (sic) a la isla hubo una verdadera locura, que consistía en abominar de todo lo español o puertorriqueño, en obsequio a la ingerencia de los nuevos métodos venidos del norte... Así matamos el mejor notariado del mundo y aprobamos de un modo frenético en una noche no sé cuantos Códigos extranjeros, casi sin leerlos: entonces, menos antes y muy poco después..." (23).

La etapa de reorientación se inició por un sistema de implantación, aprobándose una serie de nuevos textos legales, principalmente en el ámbito propio del Derecho público. En Derecho privado, el proceso de sustitución de Códigos--como lo ha expresado acertadamente CALDERON--, culminó con la aprobación del Código de Enjuiciamiento civil, en 10 de marzo de 1904, que, aunque adscribible por su naturaleza al Derecho público, inició un auténtico desgajamiento del privado, al perderse la correspondencia entre la legislación sustantiva y la rituarial, necesariamente hermanas siempre para su real eficacia.

Lamentablemente, no se ha llevado a cabo ningún estudio serio y completo, objetivo, acerca de las circunstancias, muchas de ellas fortuítas, que llevan, a partir del cambio de soberanía, "a la adopción local de instituciones de Derecho norteamericano y que determinan la respectiva influencia de reglas y métodos del

---

(22) En cita de RODRIGUEZ RAMOS, M., Interaction of civil Law and Anglo-American Law, in the Legal Method in Puerto Rico, Tul. Law Rev., XXIII, 1948, pág. 1 y sigs., 1949, págs. 345 y sigs.

(23) En cita de CALDERON Jr., A., Idioma y Derecho, loc. cit., págs. 194, nota 22.

Derecho común y del Derecho civil en nuestro Derecho actual", ha escrito TRIAS MONGE (24). El estudio sería interesante, no tanto porque vaya a demostrar la absorción o la adsorción del Derecho puertorriqueño por el sistema de confección jurídica norteamericano, sino porque pondría de relieve si, efectivamente, el proceso pudo operar de manera convulsiva y abrupta, en sus comienzos, para ser constante y gradual más tarde; lo cual determinaría dar la razón a quienes afirman la incompatibilidad de ambos sistemas jurídicos, que provoca la extinción del de Derecho codificado, ante la falta de rigor, vulgaridad y mayor facilidad de trabajo que significa el sistema anglosajón.

Evidentemente, el Derecho civil de Puerto Rico ha corrido y corre el peligro de ver extinguir su vitalidad. Vastas zonas del mismo, como los cuasidelitos, "se han cedido sin razón válida para ello, a la jurisprudencia norteamericana. Conceptos del Derecho común también matizan y afectan otras instituciones de nuestro Derecho, no porque los postulados de nuestra sociedad así lo exijan, sino por pereza o descuido o indebido aprecio de los valores envueltos. La pérdida o corrupción del Derecho de un país acarrea consecuencias" muy graves; e "independientemente de la posición que sostenga sobre la solución del destino político de este pueblo, es responsabilidad de nuestra clase velar por la salud y el enriquecimiento de nuestras instituciones jurídicas. La sustitución o aún la alteración de figuras del Derecho civil por principios del Derecho común o de otros Derechos es enteramente aceptable si es que en consecuencia se ha de servir mejor los intereses del país, pero no si el desplazamiento ocurre por pura acción sonámbula o avance desatendido del proceso de asimilación jurídica" (25).

Parece cierto, sin embargo, o, al menos, lo es para algún autor (26), que "la penetración del Derecho angloamericano en el Derecho puertorriqueño tuvo y tiene efecto a virtud de infiltración de sus doctrinas por medio de: a), la formulación judicial del Derecho, o, b), por razón de la legislación al efecto", considerando

---

(24) TRIAS MONGE, J., Derecho y Justicia, loc. cit., pág. 417.

(25) Ibidem, pág. 418.

(26) OCHOTECO, Jr., Félix, loc. cit., pág. 31, citando a RODRIGUEZ RAMOS, Visión de conjunto del Derecho de América Latina, R.G.L.J. (separata), enero, 1960.

el mismo estudioso que las incompatibilidades que puedan apreciarse entre el Derecho norteamericano y el puertorriqueño son más aparentes que reales.

Por nuestra parte, consideramos que dichas incompatibilidades, frecuentemente negadas por los teóricos del Derecho comparado, son bastante reales. Como diferencias surgidas en Derecho privado puertorriqueño, por consecuencia del influjo del Derecho norteamericano, podríamos citar sucintamente: a), la tendencia a la ruptura del carácter unitario del Ordenamiento, mediante la publicación de leyes pensadas aisladamente y para resolver conflictos concretos o problemas específicos, careciendo dichas leyes de las más mínima correspondencia entre sí y, frecuentemente, para con el sistema; b), la tendencia jurisprudencial de resolver los conflictos con bastante independencia de la previsión legislativa, dando entrada a criterios nada jurídicos y fomentando el hábito profesional de atender a las resoluciones jurisprudenciales con olvido del texto legal; c), la tendencia, intensa todavía, a la copia apresurada de leyes foráneas, cualquiera que fuese su origen, con olvido del substratum material en que ha de descansar cualquier norma jurídica si se desea su verdadera eficacia; d), la afirmación soberana del casuismo, con olvido de los principios, dentro de un sistema que exige principios y que considera el casuismo como la concreción particularizada de los mismos; e), los resultados que, en la práctica y en la formación profesional, provocan dichas situaciones (27).

### 3. El Derecho puertorriqueño y su conciencización

Los intentos de fusión del Derecho privado adscrito al sistema codificado con el Derecho propio del sistema anglosajón norteamericano--a la cual pudo legítimamente aspirarse, con intención, equivocada pero sincera, de enriquecer el primero con el segundo--, no han producido los fines deseados. El jurista puertorriqueño es hoy un fenómeno excepcional (28), y el que practica el Derecho ha podido com-

---

(27) Vide, VAZQUEZ BOTE, etc., Derecho civil, cit., I, II y IV, principalmente.

(28) Introduciendo la traducción del artículo de ULMAN (La plaga de opiniones judiciales, Rev. Der., Leg. y Jur., I, n° 1, págs. 22 y sigs.), pudo precisar Guerra-Mondragón, los pensamientos de Barcia (Diccionario de Sinónimos) y de Santamaría de Paredes, indicando cómo no es suficiente con conocer el Derecho para ser jurista, llamando la atención acerca de aquellos "quienes sólo tienen un conocimiento empírico y rutinario de las leyes, cuyo fundamento ignoran, pero en cuya aplicación suelen ser más hábiles que los mismos jurisperitos: los leguleyos. Barcia diferenciaba: quiero que vuelvan por mi causa, y acudo al abogado; quiero que me instruyan en un asunto que no comprendo, y acudo al letrado; quiero que me dirijan en la defensa de mi derecho, y voy al jurisconsulto; quiero que me hagan la historia de una ley, que la desentrañen, que la analicen, que la comenten, dándome a conocer su espíritu, sus tendencias, su fin, y acudo al jurista. Hay muchos abogados; no hay tantos letrados; hay pocos jurisconsultos; es muy raro encontrar un jurista.

probar, que una copia confeccionada un tanto a la ligera y de modo poco meditado ha originado, en vez del mejoramiento del Derecho propio, el perjuicio del sistema, sin beneficios de contrapartida. Para el jurista puertorriqueño, el Derecho puertorriqueño, y básicamente su Derecho privado, está en crisis (29).

Pero esta apreciación del momento crítico no debe juzgarse como un fracaso. Por el contrario, puede calificarse de verdadero triunfo, al significar una reacción consciente ante un problema que venía afectando al sistema jurídico existente. No importa, no debe importar ya, una experiencia equivocada en sus resultados; lo que interesa es el efecto reflexivo que pueda generar, por función del cual pueda el jurista afrontar decididamente cómo orientar el sistema jurídico puertorriqueño, de acuerdo con la conciencia social del país, y de conformidad con las pautas que pueda afirmar la ciencia jurídica.

Numerosos han sido los autores que, de modo más o menos manifiesto, han destacado dicha situación crítica. Y aunque, lamentablemente, no han sido escasas las voces que han pretendido conclusiones jurídicas con que amparar fines políticos, no es menos cierto que, normalmente, la afirmación del preocupado ante el tema ha sido consciente y sincera; de un Derecho que una vez fue español, y que se quiso enriquecer con el norteamericano, se ha pasado a un Derecho sin adscripción posible en cuanto sistema, contradictorio en su esencia, liviano en sus planteamientos, ausente de profundidad muchas veces. Pero esta situación es parte de un proceso histórico de formación, que debe quemar sus etapas correspondientes. En la actual, se requiere iniciar la confección de un sistema jurídico completamente actualizado, eminentemente técnico y sensatamente popular.

Aunque, desde hace años, la afirmación de la propia peculiaridad y su necesario reflejo en el Derecho ha sido proclamada (30), hoy es ya evidente la tendencia, sensatamente pautada y con energía meditada, que, de un lado, toma como punto de partida la situación concluida en el proceso histórico para, de otro lado, actualizar y exteriorizar formalmente un Ordenamiento jurídico puertorriqueño, realmente

---

(29) No otra cosa significa la reorientación de la jurisprudencia puertorriqueña, que se preocupa cada vez más por consultar e informarse en la doctrina europea (Cfr., RODRIGUEZ RAMOS, M., Equity in the Civil Law: A comparative essay, Tul. Law Rev., XLIV, 4, 1970).

(30) ORTIZ, B., De e ho co vehíc o, . cit.

existente en la conciencia social, aunque no reflejado oficial y unitariamente en el régimen de confección de leyes.

La labor significa un enorme esfuerzo. No se trata de volver a proclamar la permanencia de un Derecho español, hacerle convivir con leyes norteamericanas y fundar en el engendro resultante la identificación. Se significa una profunda revisión del sistema jurídico existente, para, con completo conocimiento de causa, volver a elaborar integralmente ese Derecho puertorriqueño que vive en las gentes y que es el único Derecho.

#### IDEA GENERAL SOBRE EL REGIMEN INMOBILIARIO EN DERECHO PUERTORRIQUEÑO

De modo lamentable, un único estudio se ha hecho--hasta donde alcanza nuestro conocimiento--acerca del régimen inmobiliario que tuvo Puerto Rico en el pasado y hasta tiempos recientes. Pero parécenos que ese único estudio reúne calificaciones suficientes para valorar exactamente los derroteros que han caracterizado la ordenación jurídica de los inmuebles en la historia del Derecho puertorriqueño, elemento de conocimiento indispensable si se desea mantener una trayectoria prospectiva consecuente, al menos, en tanto en cuanto no encontremos en los momentos históricos de nuestro interés mutaciones bruscas que pueda justificar la indiferencia histórica(31).

En términos generales, la legislación de las Indias concibió el régimen de tierras bajo el enfoque de la soberanía propio de la época. La propiedad de los inmuebles se consideraba perteneciente a la Corona, titular del único dominio existente (el eminente), la cual podía ceder y cedía las tierras reales (o realengas) para su uso a la comunidad de pobladores, sin distinción alguna de clases, origen o condición; o, bien, la Corona otorgaba lotes de tierra en régimen de aprovecha-

---

(31) ENJUTO FERRAN, Federico, Cuatrocientos Años de Legislación comunal en América Española, Méjico, 1945, con una introducción de don Luis Muñoz Morales.

miento, perdurable durante la vida del encomendero y de su sucesor, a la muerte de los cuales el dominio útil se reintegraba a la Corona. Se otorgaba, pues, la posesión, el uso y el disfrute, pero no el título de dominio. La nuda propiedad, en la América española, nunca prescribía. Es por ello, que puede afirmarse la identificación entre dominio y soberanía, confusión que no fue superada por las críticas del sistema, general para entonces en buena parte del mundo (32).

#### LAS FASES DE FORMACION DEL DERECHO INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO

Por lo que a Puerto Rico hace referencia concreta, el régimen jurídico a que estaban sometidos los inmuebles fue diverso según los tiempos, pudiendo distinguirse los siguientes momentos: a) fase de concesión del uso y disfrute, mediante el sistema de repartimientos; b), fase de establecimiento de tierras de uso común y general (con relación a los montes, pastos y aguas), o fijación de los hatos; c) fase de la reforma agraria, dirigida al establecimiento de la propiedad privada e individualizada, sujeta a resolución por infracción de impuestos o desatención de los cultivos; d), fase de afirmación de la propiedad individualista.

##### 1. Fase del derecho de uso de las tierras reales

Es antiguo el reconocimiento de que en la Isla de San Juan, así denominada originalmente la que hoy es Puerto Rico, las tierras eran de la Corona. Así se de-

---

(32) No resulta, pues, extraña la confusión de MONTESQUIEU, entre libertad y propiedad, sin perjuicio de reconocer, con HERNANDEZ GIL, el error que ello significa (Cfr. HERNANDEZ GIL, Antonio, La función social de la posesión, Madrid, 1967, pág. 10. Discurso de recepción en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.

duce de la relación que hizo Juan Ponce de León para don Nicolás de Ovando, después del primer viaje de aquél (33). Las tierras se concedían en uso por la Corona, reservándose ésta la propiedad de las mismas, a cambio de un cánon o costo (34), efectuándose la encomienda. Como ha escrito COLL Y TOSTE, en los principios de la colonización de Borinquen, las tierras se vendían en almoneda pública entre los primeros pobladores por el mismo conquistador Juan Ponce de León, dándolas al uso, pero sin la propiedad, la que se reserva la Corona de Castilla. Se formaron estancias sin deslindar, que cada una, con el nombre de conuco, comprendía la encomienda de una ranchería indígena con su correspondiente cacique, sus tenientes o nitaynos y sus indios de trabajo o naborías..." (35).

## 2. Fase del establecimiento de aprovechamientos comunales

Extinguida prontamente la población autóctona (lo que puso fin al régimen de encomiendas en Puerto Rico), permaneció en la isla la población colonizadora, y

---

(33) El séptimo Item de dicha relación, especifica: "fice hacer dos pedazos de labranza..., e dendestos dichos conucos se farán e se aprovecharán la dicha labranza que se ha de facer para Su Alteza, porque fasta aquí no he podido facer mas de mandar labrar la casa de los caciques, los que mandé que labrasen en sus casas para Su Alteza..." (En cita de COLL Y TOSTE, Boletín Histórico de Puerto Rico, San Juan, 1914-1916, I, pág. 120).

(34) "En cuanto al segundo capítulo, en el que dice, que hará hacer conucos en la dicha Ysla de Sanct Jhoan, conforme a lo contenido en la capitulación pasada, ...aprovecha que se haga para Su Alteza los más conucos que se pudieran hacer, e que los mismos conucos le pagarán la costa que hiciere e pusiere en los hacer..." (Segundas Capitulaciones, entre Ovando y Ponce de León, de 2 de mayo de 1509, en Documentos Inéditos de Indias, tomo XXXIV, pág. 294).

(35) Boletín Histórico, I, pág. 239).

usaba de las tierras detentándolas, regularmente mediante el beneficio por dos generaciones. Para estos momentos, 1504, los detentadores de tierras (terra tenientes) comenzaron a expresar su deseo de convertir su posesión o uso temporales en situaciones consolidadas, ejemplarizadas en el dominio romano, que en Castilla se había generalizado mediante las leyes de Partidas. En este sentido se expresaba el Obispo Juan Rodríguez de Fonseca, al hacer al Rey las recomendaciones de su opinión que estimaba pertinentes para el buen gobierno de las Indias: "Si hubieran de quedar encomendados en ninguna manera conviene repartimiento general, sino sólo de los que digo se quiten, y de los que ahora tienen indios, no se quite sino por maltrato y delito. Y sea la encomienda por el más tiempo posible que ser pueda, porque teniendo mudanza los encomenderos los trabajan demasiado" (36).

Hasta el año 1541 cada poblador tenía el ganado en sus respectivas estancias, "aunque estaban dadas al uso y sin propiedad" (37). Pero en ese año Carlos I ordenó una provisión decretando que los pastos, montes y aguas fuesen de uso común en Puerto Rico, disposición que funda el origen de los hatos públicos. Fray Iñigo Abad pudo expresarse al respecto, indicando, que, hacia 1542, se dictó la Real Cédula en que, separándose de la práctica seguida hasta entonces, se ordehaba, a solicitud de unos vecinos, el aprovechamiento común de los pastos, montes y aguas. Hasta entonces, tanto las aguas como los montes habían tenido la consideración de bienes públicos, habiendo sido, consecuentemente, común su aprovechamiento. Pero los pastos venían cediéndose a los particulares por concesión de la Corona, en quien radicaba el dominio, y del señalamiento y límites por caballerías de tierra, que designaba y marcaba el Justicia de la ciudad.

---

(36) En cita de Alejandro TAPIA Y RIVERA, Biblioteca Histórica de Puerto Rico, Puerto Rico, 1854, pág. 214.

(37) En COLL Y TOSTE, Boletín histórico, I, pág. 251.



De ahí, que por efecto de la Real Orden de 1541, se produjesen disturbios en la isla, no pudiendo los Oficiales del Rey aplicar dicha disposición, muy principalmente debido a la tenaz oposición de los Regidores de la capital. Se comprende la reacción, pues la naturaleza de los pastos concedidos por la Corona en aprovechamiento exclusivo no admitía su comunidad de uso. Por ello la tenaz negativa de los detentadores para cumplir la Orden, y la no menos tenaz defensa que de ella hicieron los individuos de la clase pobre. "Cuando llegó a Puerto Rico la Real Provisión --escribe ENJUTO (38)--, el Cabildo, o sea el propio Ayuntamiento, que era el llamado a cumplimentarla, la recibió hostilmente, al igual que sucedió con otras provincias de América, negándole el debido acatamiento en contra de lo mandado, porque en estas tierras insulares una cosa era lo que rezaban las leyes y otra lo que ocurría en la realidad, viniendo a considerarse cada Gobernador como una especie de reyezuelo, con poderes omnimodos".

Los vecinos afectados por la Real disposición elevaron a la Corona su protesta por conducto eclesiástico. El alto clero comunicaba al Rey, en carta de 10 de febrero de 1542, firmada por el Chantre Maestresala, el Arcediano y dos Canónigos de la Catedral de San Juan, que "con la libertad de poner cada uno sus ganados donde quisiere, no podrá menos de hacerse daño. La tierra es áspera, tiene muchas montañas y pocos llanos... Si cada uno asienta donde quiere, todas las haciendas de pan cazabi, de maíz y otros establecimientos, se perderán" (39).

No obstante, la Real disposición quedó vigente, provocando serios desórdenes, a los que puso fin el Licenciado don Iñigo López Cervantes, Oidor de la Audiencia de la Española, en 1545, encargado de atender en el caso.

---

(38) ENJUTO FERRAN, F., Cuatrocientos años de legislación comunal, cit., pág. 263.

(39) Ibidem, pág. 260.

3. Fase de la reforma agraria, dirigida al establecimiento de la propiedad privada e individualizada.

El Régimen comunal se mantuvo en la isla de modo regular. Con Felipe V, en 1 de Julio de 1746, se ordenó a todos los Oficiales Reales de las Indias, la presentación de los títulos de propiedad territorial librados antes del 26 de abril de 1618, concediéndose el término de cuatro meses para cumplir la disposición, bajo apercibimiento de ser tenidas las tierras carentes de titulación por baldías y realengas. La Orden, suspendida por fallecimiento del monarca, fue reactivada por el sucesor, Fernando VI, en 1758 (40).

La protesta contra el mandamiento regio fue general, colocándose a la cabeza -

---

(40) Expone BRAU la violenta reacción de los residentes en la isla, derivada, según él, de la imposibilidad de cumplir la orden real, por haberse quemado buena parte de los títulos, por consecuencia de los incendios provocados con motivo de los ataques piratas holandeses y franceses, ocurridos en 1625 (BRAU, S., La colonización de Puerto Rico, San Juan, s.f.; y en su Epistolario, carta a D. Pedro J. Salazar acerca de los orígenes de Ponce, en cita de ENJUTO, loc. cit., pág. 271).

En contra de tal opinión, ha podido argumentar ENJUTO (ib. cit., pág. 272), que la afirmación de BRAU "se encuentra en completo desacuerdo con la realidad de los hechos, y de toda legislación de Indias. Los poseedores de tierras en Puerto Rico no podían presentar su documentación en regla, no por causa de aquellos incendios, ni destrucción de archivos y registros..., sino por la sencilla razón de que aquellas no existieron nunca y de que siempre se había carecido de toda documentación acreditativa de la propiedad...". Además, en las Capitulaciones celebradas entre Ovando y Ponce de León se estipulaba "clara y textualmente, que la concesión se hacía por dos vidas, y que sólo se cedía al terrateniente, la posesión o el uso del suelo, pero sin la propiedad, que siempre y en todo momento radicaba en la Corona, la que nunca cedía a los particulares".

Por nuestra parte, hemos de añadir que, sin quitar el acierto último a ENJUTO, los títulos de la concesión pudieran haberse quemado perfectamente; y, de otro lado, que, al igual que BRAU, confunde los títulos de concesión con los títulos de propiedad, confunde ENJUTO los de propiedad con los de las concesiones. Cuando, en agosto de 1775, el Secretario del Cabildo de San Juan, informaba a Madrid acerca de la titulación inmobiliaria existente en la isla, se refiere indistintamente a títulos o licencias, denominando a los titulares como usufructuarios, poseedores, etc..

La confusión de BRAU puede ser interesada, o influida por su momento; la de ENJUTO, sin interés, no deja de ser confusión, como se deduce de sus propias palabras: "...los vocablos licencia y título, que no pueden tener jurídicamente hablando, la misma equivalencia, porque licencia significa permiso, consentimiento del verdadero dueño, que no puede confundirse con el título, que significa justificación del verdadero derecho de propiedad, adquirido por reconocimiento de la ley, por medio de un acto auténtico". Evidentemente, olvida ENJUTO que el título puede derivarse de la licencia.

del movimiento los Concejos de la Ciudad. Atendidos sus deseos por el Gobernador de la plaza, don Esteban Bravo de Rivero, dió éste curso a las protestas informando con tal habilidad a favor de los poseedores de tierras, que en marzo de 1759 le fue comunicada la Real Orden reconociendo la propiedad de cinco mil estancias para sus poseedores, ordenándose a la vez la distribución y venta de los terrenos realengos. Pero esta última disposición acerca de los realengos provocó violentas reacciones (41), aunque la muerte del Rey y la guerra contra Inglaterra por consecuencia del Pacto de Familia, suspendieron la cuestión agraria en Puerto Rico.

En 1765, el Comisario Real, Don Alejandro O'Relly, en un excelente informe de índole económico-administrativo-militar, que explica las reformas que decretaría Carlos III, no sólo opinó contra la desposesión de los usufructuarios, sino que aconsejó el reparto de todas las tierras realengas, para ser trabajadas, facilitando el mercadeo de sus productos (42), proponiendo como contrapartida el establecimiento de un impuesto anual para sostener una Milicia Disciplinada. Este sería el régimen de la tierra en Puerto Rico, hasta la reforma que significó la Ley hipotecaria de 1878.

La tramitación del plan de O'Relly, necesariamente lenta por la complejidad de las materias que su informe comprendía, se activó en 1775(43).

---

(41) De "estado de casi rebelión" en la isla, informaba el nuevo Gobernador don Antonio Guazo Calderón.

(42) El comercio de la isla estaba monopolizado por la metrópoli, requiriéndose la oportuna licencia.

(43) La respuesta de Arriaga, a nombre del Rey, con fecha 12 de junio de 1775, fue: "Enterado el Rey, por la carta de V.S. de 30 de Octubre del año próximo pasado, y documentos que incluye de la prontitud y gusto con que el Ayuntamiento de esa ciudad y otros distinguidos individuos de ella, por sí y en nombre de sus vecinos se han ofrecido a facilitar fondo competente para costear el armamento y vestuario de las Miliacias Disciplinadas de ella, por medio de alguna contribución o impuesto sobre tierras de estancias o hatos, o bien sobre la sal, carnes, tiendas o pulperías, ha sido muy grato a S.M. esta nueva prueba que le dan estos fieles vasallos de la lealtad y amor que profesan a su Real Persona y servicio, correspondiendo así a los fraternales desvelos con que S.M. desea y procura sus mayores facilidades y ventajas".

"En consideración a estas causas y a que este gratuito servicio lo admite S.M.

El año anterior, el Gobernador, D. Miguel de Muesas, por acuerdo del Cabildo, propuso al Rey solución a la cuestión agraria, comprometiéndose los vecinos a costear el armamento y vestuario de las Milicias Disciplinadas, a cambio de la propiedad de las tierras ocupadas en la isla. El 14 de enero de 1778 (R.O. del día 20), Carlos III aprobó el reparto de tierras en propiedad, pero retrotrayendo el impuesto al 1 de enero de 1775 (44). Finalmente, en 1779 se procedió a la distri-

---

benígnamente, ordena que se verifique del modo que sea menos gravoso a los contribuyentes y más cómodo en su arreglo y administración".

Después de bien considerados los distintos medios de verificarlo, propuestos de palabra y por escrito, por los capitulares de esa ciudad y demás jefes militares y vecinos distinguidos de ella, que formaren la Junta, ha resuelto S.M. preferir, como el mayor número de vocales propone, el medio de una moderada imposición sobre las tierras".

"Bajo este concepto y el de ser tan incierto en el día el líquido corto a que ascenderán el armamento y vestuario de esas milicias, como el número fijo de cuerdas de tierras ocupadas actualmente en estancias y hatos, ha venido S.M. en resolver:"

"Que por ahora, y hasta que la experiencia acredite el fondo anual necesario, se establezca para esta fecha o con la anticipación posible que la generosidad de esos sus amados vasallos acordare la contribución también anual, de un real y un cuartillo por cada cuerda de frente de las tierras de estancias y tres cuartillos de real por las de hatos; y que, verificándose su cobro por el medio que V.S. propone, o el que parezca más sencillo y seguro, acordándolo V.S. con el Contador de Cuentas de la Habana..."

"Estando S.M. resuelto a conceder a esos sus fieles vasallos la propiedad de las tierras que tienen impetrada, y que V.S. recuerda y recomienda con el expresado motivo, me manda S.M. prevenir a V.S. para que les haga saber su benigna y fraternal disposición; en inteligencia de que para verificarlo, espera S.M. remita V.S. los informes que expresa la adjunta nota, a fin de poder deliberar con el debido convencimiento. Todo lo cual prevengo a V.S. de orden de S.M. para su cumplimiento. Dios guarde a V.S. muchos años. Aranjuez, a 12 de junio de 1775. Don Julián de Arriaga.- Señor Gobernador de la Isla de Puerto Rico".

(44) Sometida a Madrid la información solicitada por carta de 12 de junio de 1775, se resolvió favorablemente la petición de los residentes en la isla. Así lo previno la Real Cédula, informada en El Pardo, en 21 de enero de 1778, que indicaba:

"EL REY: Con presencia de lo representado por mi Gobernador y Capitán General de la Isla de San Juan de Puerto Rico, y del Cabildo secular, y vecinos y hacendados de ella, en que manifiestan estar prontos aquellos naturales a proporcionar un arbitrio con que costear el vestuario y armamento de las Milicias Disciplinadas de aquella Isla; para lo cual propusieron como más conveniente el impuesto de real y cuartillo por cada cuerda de tierra de las de estancia y tres cuartillos de real por cada cuerda de las de Hato, si se les concediese la propiedad de las tierras, que hasta ahora han tenido en uso los vecinos de allí. Deseoso Yo de facilitar siempre a mis fieles vasallos todos los auxilios posibles, he venido a conceder a los vecinos de la expresada Isla, la propiedad de las tierras que so-

tierras en propiedad. Como ha escrito COLL Y TOSTE, "pocos terrícolas de la América española podían ostentar títulos de propiedad más sólidos y claros que los pro-

---

licitaban, con objeto de excitar a aquellos naturales en la aplicación del mayor cultivo de ellas, con tal que lo verifiquen con la contribución anual de un real y un cuartillo por cada cuerda de tierra de estancia y la de tres cuartillos de real por cada cuerda de tierra de las de hato; con el fin expresado de costear el citado armamento y vestuario de las Milicias Disciplinadas de dicha Isla."

"Y para facilitar el arreglo de estos dos ramos de cría de ganados y agricultura, que son los principales de la Isla, con una justa proporción a la calidad de los terrenos propios y adecuados a cada uno, para que el mayor fomento del uno no debilite al otro. Mando al Gobernador de la Isla, que nombrándose inteligentes por los hacendados de uno y otro ramo, con asistencia de Don Pedro Vicente de la Torre la del Procurador Síndico personero y la de otro Regidor de la Ciudad, con dos personas de probidad, que diputará el Gobernador, para entender y autorizar el acto, se proceda al reconocimiento y vista ocular de todo el terreno que comprende la Isla, señalando las tierras más apropiadas para labrar, y la clase o género de frutos que en cada una de ellas se haya de sembrar, según su respectiva calidad, dejando también con señalamiento formal los terrenos adecuados para los hatos y criaderos de toda clase de ganados, con preferencia a los más convenientes y útiles a la isla, y a los que necesiten de mayor fomento, atendida la decadencia, que entre otros, experimenta el ganado de lana; fijando los hatos y mojones para que en todo tiempo conste la separación de terrenos, y su destino, y se eviten contiendas".

"Para lo cual Autorizo y Doy facultad a Mi Gobernador y Capitán General de la Isla, a fin de que en vista de estas diligencias haga el formal señalamiento, separación y aplicación, en propiedad, a cada vecino de las tierras que hasta ahora hayan tenido en uso para sus criaderos y sementeras, según les cupiere por efecto de la citada vista ocular, y señalamiento que se prescriba, expidiéndoles los despachos correspondientes en mi Real Nombre".

"Pero con la calidad de que si algunos no las trabajasen en el todo, o en la mayor parte o descuidasen en el fomento de los destinos a que se hayan aplicado en virtud del reconocimiento y vista territorial, que ordeno, tanto de terrenos para la agricultura, como para criaderos o hatos, conforme a la constitución y necesidad de la Isla, pueda y deba el Gobernador, interpelados que sean primeramente para la aplicación e industria en estos ramos, separarlos y absolutamente rescindirles y quitarles la propiedad, posesión y uso de las mismas tierras y terrenos, que así abandonasen, o no cuidasen de que prosperen, y aplicarlas y concederles, con el mismo título de propiedad a otros vecinos y naturales, en quienes se asegure la debida aplicación, y proporción, procediendo para ello con la debida calificación del hecho, audiencia del interesado y sentencia declaratoria del Juez competente, quedando abierto el recurso de apelación, conforme a derecho a la Real Audiencia de Santo Domingo. Y debiendo considerarse por results de la operación que se encarga, varias tierras y terrenos baldíos, que hasta ahora no hayan tenido dueño temporal a quien en uso correspondan, Prevengo, así mismo a Mi Gobernador y Capitan de la Isla que en esas tierras y terrenos debe aplicar al Duque de Crillon, las cuatro leguas de tierra, de que le hice merced, bajo los términos que contiene mi gracia; y lo que quedare sobrante, aplicados los terrenos, pastos y abrevaderos que con nombre de Ejidos disponen las Leyes de Indias tengan las ciudades, villas y poblaciones de América, lo distribuya con el privilegio de propiedad entre los naturales y habitantes de allí, que tengan más proporción, prefirien-

territoriales, arregladas a las Leyes de Indias y a la Real Cédula de 24 de Noviembre de 1735. Otros conforme a la Instrucción de 15 de octubre de 1754, y al art. 91 de la Ordenanza de Intendentes, tenían documentos auténticos, pero dados por la autoridad subalterna de cada Municipio. Esta carta de concesión general de terrenos procedía ahora directamente del Soberano, en determinado y solemne rescripto del Rey Carlos III. Era una distinción especial a los puertorriqueños terratenientes, y una seguridad positiva en el derecho de sus tierras para lo futuro" (45).

#### 4. Fase de afirmación de la propiedad individualista

" No por los términos en que estaba redactada la Real Orden, fueron los puertorriqueños dueños definitivos de sus tierras, que hasta entonces sólo habían poseído. Tenían que cumplirse una serie de requisitos para que legalmente pudiesen ser considerados como tales.

Preparativos de defensa de la isla, la guerra franco inglesa, en que participó España, retardaron la formalización del reparto de tierras. En 12 de octubre de 1785 se nombró fiscal encargado del reparto a Don Julián Díaz de Saravia. Tramitaciones, deslindes y amojonamientos hacían la distribución de lento avance, retrasado aún más por causa de las guerras napoleónicas. Todavía Don Ramón Power, Vicepresidente que fue en las Constituyentes de Cádiz, portaba en éstas Instrucciones y Poderes de los Ayuntamientos de la Isla con pretensión de poner fin a la reforma, consolidándola.

Todavía en 1819 se emiten disposiciones reales desde Madrid con el fin de acelerar la formalización de los repartos y los arreglos fiscales derivados de los mismos (46). Y en fecha más próxima a nosotros, en 1832, aún subsistían cues-

---

(45) COLL Y TOSTE, loc. cit., bajo el título: Real Cédula concediendo la propiedad de las tierras de Puerto Rico.

(46) Por ejemplo, Real Orden de 28 de diciembre de 1818,

tiones de competencia (47). Realmente, sólo la publicación de la Ley hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico, que dejó en manos de los particulares la iniciativa de la formalización y constatación de los títulos, confirmaba un régimen de propiedad individualista, aunque sometida a una serie de limitaciones, que hoy día tienen reconocido carácter de adecuación de la propiedad napoleónica a la más elemental función social del dominio (48).

---

(47) Así, la Circular a los Tenientes de Guerra, de 12 de enero de 1832, negándoles facultad alguna para la distribución de tierras realengas.

(48) En el Directorio General consignaba, como había sido ordenado, en su art. 24: "Se observarán y guardarán los bandos y órdenes circulares publicados sobre este asunto y con especialidad el que se expidió con fecha de 28 de Diciembre de 1769, cuya substancia es, que todos los dueños y poseedores de estancias y sitios de labor, precisa y necesariamente siembren en ellas aquella porción de yuca que arbitrasen los Tenientes de los Partidos, como que tienen la cosa que puede recibir cómodamente el terreno que posean, siendo apto para este fruto, y no siéndolo lo ejecutarán de platanales, maíz, batatas, café, tabaco y algodón, asegurados de que se proveerá de medios oportunos y efectivos para su saca y expendio de esta plaza, porque de lo contrario pasados treinta días de la publicación de este acto, no dando pruebas de haberlo ejecutado, se les desposeerá a los contumaces de la tierra que inútilmente y en deservicio de Dios y del Rey detentan y se les entregará a los que ansiosos de cultivarlas carecen de ellas y porque entiendan así los Tenientes de los Partidos, como común de labradores que no es impuesta por puro cumplimiento ni para aterrotizar esta pena, sino que se ha de cumplir, real y efectivamente..."

Y la Circular a los Tenientes de Guerra en Puerto Rico, de 11 de enero de 1832, en su número 29 concretaba que, "los Tenientes de Guerra no permitirán existir un solo propietario de tierras en su Distrito que no tenga sembrado lo menos dos cuerdas de frutos menores. Al que observen que no cumpla con este deber, lo amonestarán por primera y segunda vez, y si careciese de otra industria lo remitirán como vago a disposición del Gobierno, y, no estando en este caso, se dará el terreno por vago, para acomodar a otro vecino laborioso",

Como expresa ENJUTO (loc. cit., pág. 329), "esta disposición nos demuestra que todavía en 1832 no se había concluido la distribución de las tierras en la totalidad de la Isla, y además, se advierte que algunos vecinos, en su afán de conseguir el reparto con mayor anticipación que otros, acudieron a los Tenientes de Guerra de su Partido, aparte de hacerlo también a la Junta, para lograr la posesión de la tierra...", afirmación ésta última que hace el autor, con referencia al n° 26 de la citada Circular, que prohibía a los Tenientes de Guerra de Puerto Rico intervenir en la distribución, negándoles facultad alguna en estos menesteres.

## LA PUBLICIDAD DE LA CONDICION DE LOS INMUEBLES

### 1. Evolución de la constatación inmobiliaria

El caracter de propiedad real que, desde el origen, tenían las tierras de la isla, dotándolas así de clara condición de bienes del patrimonio de la Corona, hacía innecesaria la publicación de su condición misma. Las Capitulaciones reales, por otro lado, eran suficientes para acreditar, originalmente, determinadas y especiales situaciones, que, por afectar sólo a las partes que las convenían, eran suficientes, muy principalmente cuando el beneficiado por una concesión de la Monarquía, tenía sus facultades limitadas al aprovechamiento directo de las tierras.

Al aumentarse la población de la isla, así como con vistas a ese mismo aumento, dispuso el Rey, en 1532, que "para repartir las tierras, el Gobernador lo hiciera con el parecer del Cabildo de San Juan y el de San Germán; teniendo consideración a que los Regidores fueran preferidos, si no tenían solares y tierras; y que en todo repartimiento había de hallarse presente el Procurador de la Villa o del Lugar". Y "en 1588 dispuso el Rey, que la petición de los pobladores pidiendo tierras y solares, se hiciera al Cabildo y que éste hiciera la concesión, nombrando a dos regidores diputados, que entendiesen en ello; y que se diese cuenta al Gobernador y que el despacho se firmara en presencia del Escribano del Cabildo, para que lo asentara en el Libro de la Municipalidad. Si la petición era de aguas y tierras para ingenios, entonces había de dirigirla primeramente al Gobernador, quien la remitía al Cabildo pidiendo informes" (49).

La Real Orden de 20 de enero de 1778, al requerir que, para la repartición de tierras, debieran señalarse los límites de cada nueva propiedad, debidamente amojonada y con sus hitos correspondientes, formándose un catálogo o lista de todos los repartimientos, con su deslinde, y los nombres de los sujetos a quienes

---

(49) En cita de ENJUTO, citando a COLL Y TOSTE, sin precisión de página. Cfr. ENJUTO, loc. cit., pág. 248.



se adjudicare cada propiedad, pautaba una primera forma de publicidad registrada con funciones de medio inmatriculador (50). Que esta fórmula, al constituirse el Catálogo correspondiente, por virtud de la Real Cédula concediendo tierras en propiedad a los vecinos de Puerto Rico, no era algo muerto es claro de comprobar: la propiedad podía perderse, tanto por infracción en el pago de la contribución pactada como contraprestación a la cesión del título de dominio, como por no cumplirse las condiciones acerca de cultivo de la finca (prohibición de dejar el cultivo, o de dedicar las tierras al que no fuese propio). Por ello, escribe ENJUTO que "tenía que venir el reparto verificado por ciertos funcionarios, la determinación de los límites de cada predio en particular, su amojonamiento, y aún establecerse un Registro especial, donde constaran todas las circunstancias sobre el nombre del futuro dueño, su residencia, cultivo apropiado de la finca, y otros muchos datos más, que se juzgaron necesarios..." (51).

Concretamente, para tierras repartidas a extranjeros, la Cédula de Gracias de 10 de agosto de 1815 daba entrada a un sistema de libros llevados mediante folio real, preceptuando dicha Cédula, en su art. 10, la concesión de tierras a los extranjeros que jurasen fidelidad y vasallaje a la Corona, comprometiéndose a cumplir con las leyes, haciéndose constar los repartimientos en un libro en que se especificará el nombre de cada colono, día de su llegada y admisión, familia, procedencia, y se les dará copia de dichas partidas que le servirán de títulos de pertenencia. Dichos colonos tenían libre disposición de los bienes y quedaban exentos del pago de contribuciones durante quince años; proveyéndoles para la adquisición de medios de trabajo de los producidos en España libres de impuestos. Además, no estaban sujetos a las limitaciones de los nacionales, por cuanto se les prohibía solo disponer durante los primeros cinco años de su establecimiento de las tierras que hubiesen recibido gratuitamente; manteniendo sus privilegios incluso en caso de estar España en guerra con la nación de donde fuesen oriundos.

La llevanza uniforme de los expedientes se autorizó por la Real Orden de 28 de diciembre de 1818, cuya primera Resolución indicaba que "se establezca en

---

(50) "...poniendo por cabeza un catálogo o lista de todos los repartimientos que se hicieren, medida de cada uno, sujetos a quienes se adjudiquen y designación de la calidad de los frutos..." (R.O. de 20 enero de 1778).

(51) ENJUTO, loc. cit., págs. 307-308.

esa Capital una Junta... Autorizándola, como la autorizo en forma, para que tomando conocimiento del asunto de que se trata, proceda en cuanto haya lugar, con arreglo a derecho, a la distribución de los terrenos realengos y valdios, y sus deslindes, hasta dar a los interesados el correspondiente título... Que las escrituras por donde consten las concesiones que se hagan de los citados terrenos, se den por orden del Intendente, cuidando este de que se expidan al menos costo posible, siempre que el Escribano de Real Hacienda deba percibir algunos derechos gasta y legítimamente, y en otro caso se despachen por formularios impresos".

Este era el sistema de publicidad existente en Puerto Rico, hasta que advino la Ley Hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico, aprobada por Ley de 16 de noviembre de 1878 y Reglamento de 15 de febrero de 1879, que había sido redactada tomando como ejemplo la Ley hipotecaria de España de 8 de febrero de 1861. En el año 1893, al unificarse todas las leyes para provincias en un cuerpo uniforme, en 5 de octubre de 1893 entró en vigor en Puerto Rico la Ley Hipotecaria para Las Provincias de Ultramar. El régimen que en estos textos legales se establecía, más técnico que los precedentes, fue el existente en materia inmobiliaria en el Puerto Rico español.

Al cambiarse la soberanía española por la de los Estados Unidos de Norteamérica, la Orden Militar de 18 de octubre de 1898 dejó en vigor, como sabemos, las leyes compatibles con dicho cambio. Y la Orden General n° 118, de 15 de agosto de 1899, confirmó, en su art. 71, la vigencia de la Ley hipotecaria.

Naturalmente, el mismo cambio de soberanía reclamaba algunas modificaciones, ya por inaplicabilidad de ciertas disposiciones del mismo texto, ya por nuevas necesidades; ya, en fin, por causas varias, no todas rigurosamente consecuentes, como habremos de comprobar luego(52).

---

(52) Entre otras modificaciones, cabe citar: Ley de 14 de marzo de 1907, que modificó los artículos 168 y 218; Ley de 7 de marzo de 1912, n° 31, que modificó el art. 125; Ley de 7 de marzo de 1912, n° 33, que modificó el art. 153; Ley de

## 2. Los intentos de reforma

Pero el sistema registral de Puerto Rico ha permanecido casi inalterado desde que comenzó a regir la Ley hipotecaria para Provincias de Ultramar; ya que las modificaciones se han limitado a alterar aspectos puramente adjetivos, aunque algunos de éstos hayan sido perjudicados, y su repercusión sustantiva pueda valorarse como efectiva alteración de la pureza registral requerida por el sistema (53)

---

3 de diciembre de 1917, n° 55, que modificó los artículos 238, 240 y 242; Ley de 14 de junio de 1923, número 20, que modificó los artículos 6, 19, 79 y 392; Ley de 7 de julio de 1923, n° 22, que modificó el artículo 82; Ley de 21 de julio de 1923, n° 62, que modificó el artículo 119; Ley de 29 de agosto de 1923, n° 29, que modificó el texto original introduciendo los artículos 388-A, 388-B y 388-C; Ley de 14 de mayo de 1923, número 14, que modificó los artículos 244 y 250; Ley de 25 de junio de 1924, número 12, que modificó el art. 388-A; Ley de 24 de marzo de 1930, n° 30, que modificó el art. 143; Ley de 2 de mayo de 1931, n° 69, que modificó el art. 127; Ley de 12 de mayo de 1939, n° 73, que introdujo el artículo 395; Ley de 19 de mayo de 1936, n° 65, que modificó el artículo 65; Ley de 9 de junio de 1936, n° 18, que modificó el art. 79; Ley de 9 de julio de 1936, n° 19, modificando el artículo 388-A; Ley de 19 de julio de 1936, n° 20, modificando el artículo 65 y añadiendo los artículos 388-D y 388-E y 388-F; Ley de 12 de mayo de 1937, n° 96, modificando el art. 395-A; Ley de 12 de mayo de 1937, n° 106, modificando el artículo 388-D y añadiendo los artículos 388-G, 388-H y 388-I; Ley de 26 de abril de 1943, n° 20, modificando el artículo 388-C; Ley de 7 de abril de 1945, n° 14, modificando el artículo 388-A; Ley de 29 de abril de 1949, n° 146, modificando el art. 20; Ley de 13 de mayo de 1951, n° 422, modificando el artículo 8; Ley de 24 de agosto de 1952, n° 24, modificando los artículos 20, 388-B y 388-D; Ley de 18 de junio de 1957, n° 71, modificando el artículo 395; Ley de 13 de junio de 1958, n° 37, modificando el artículo 19; Ley de 10 de junio de 1959, n° 28, modificando el artículo 242; Ley de 16 de junio de 1960, n° 91, modificando el artículo 240; Ley de 21 de junio de 1962, n° 81, modificando el artículo 395; Ley de 21 de junio de 1965, n° 65, derogando los artículos 313 a 333. A estas modificaciones hay que añadir algunas de carácter más general, como la de 10 de marzo de 1904, de 5 de abril de 1951, etc.

(53) Así, y por ejemplo, el art. 65 de la Ley fue reformado admitiendo títulos que adoleciesen de faltas subsanables, los cuales podían inscribirse. Asimismo, se aprobaron leyes que tendían a "facilitar" (?) el despacho de documentos, que fijaban un máximo de títulos presentables por una sola persona, o concedían especial prioridad a los títulos estatales, o del Gobierno de los Estados Unidos de Norteamérica. Todo ello, por intención de adecuar el funcionamiento registral a unas necesidades económicas existentes, pero que, al parecer, no fueron encauzadas mediante la debida forma jurídica. Tampoco hay que olvidar las modificaciones originadas como consecuencias de la apreciación que la práctica tiene de la jurisprudencia, la cual ha venido a modificar, de hecho aunque antijurídicamente, no ya el sentido auténtico de disposiciones de la ley o del Reglamento, sino el mismo tenor literal del precepto legislativo.

Junto a la serie de modificaciones de caracter parcial, no faltaron intentos dirigidos a adecuar el sistema inmobiliario registral de la isla. Ya la Resolución Conjunta aprobada por las Cámaras en 2 de junio de 1925, bajo el número 24, manifestaba la preocupación existente en la isla ante la necesidad de llevar a cabo, no una serie más o menos completa y compleja de modificaciones al texto legal en vigor, sino la urgencia en acometer una reforma hipotecaria. En ese año 1925 se llegó incluso a aprobar una partida de fondos para imprimir un Proyecto de Ley hipotecaria, aunque el Proyecto resultante no parece haberse publicado. Posteriormente, en 1948, se autorizó la compra de un Anteproyecto preparado por el que fue Catedrático de diversas disciplinas en la Escuela de Leyes de la Universidad de Puerto Rico, don Luis MUÑOZ MORALES, que, aunque alcanzó la categoría de Proyecto de Ley, no pasó a ser ley. En la década de 1960, siendo Secretario de Justicia el Honorable Hirám R. CANCIO, se confeccionó un Anteproyecto de Ley Hipotecaria, muy posiblemente redactado por AGUIRRE, que tampoco tuvo mejor éxito.

Finalmente, a finales de 1965, la Secretaría de Justicia nombró una Comisión integrada por los señores HERNANDEZ MATOS (Juz del Tribunal Supremo de Puerto Rico), TOLEDO ALAMO (Catedrático de la especialidad en la Escuela de Leyes de la Universidad Interamericana), MARTINEZ IRIZARRY (Catedrático de la especialidad en la Escuela de Leyes de la Universidad de Puerto Rico), DE LA LUZ VELEZ (Registrador de la Propiedad de una de las Secciones del Registro correspondiente al Area Metropolitana), y REICHARD ZAMORA. Dicha Comisión, bajo el impulso magnífico del, para 1968, Secretario de Justicia, Honorable Rafael HERNANDEZ COLON, dió a la luz pública un Proyecto o Anteproyecto de Código hipotecario, que es exponente del más reciente esfuerzo en torno a la modificación del sistema inmobiliario registral en Puerto Rico(54).

---

(54) Sobre dicho texto hemos vertido algunas opiniones en nuestro trabajo: Comentarios sobre el llamado Proyecto de Código hipotecario para Puerto Rico, R. C.D.I., n° 467, págs. 952 y sigs. Reimpresión, Rev. Der. Prtño., núms. 32-33,

## EL MODELO ESPAÑOL DEL SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL

De las diversas reformas llevadas a cabo con caracter de proyecto, así como en orden a las efectuadas realmente mediante forzada interpretación jurisprudencial, puede deducirse una conclusión regular: aunque el sentido cotidiano que se da a la Ley y a su Reglamento, difiere esencialmente de cualquier situación correspondiente a la realidad española, casi todos los intentos de revisión del texto hipotecario vigente en Puerto Rico parecen tender a identificarse con el regimen registral existente en España. Y, ahora mismo, es opinión muy generalizada en los diversos sectores profesionales del Derecho, que una Ley hipotecaria puertorriqueña que se limite a copiar en esencia los postulados de la Ley aquí vigente, sería magnífico para la isla. Aunque no faltan opiniones que consideran más aceptable el sistema alemán o el australiano.

Paradójicamente, y hasta donde tenemos conocimiento, nadie ha emitido una opinión que favorezca el establecimiento de una Ley hipotecaria puertorriqueña, es decir una ley que resulte de la tradición aceptada en el presente sobre el régimen inmobiliario isleño, y que se proyecte hacia el futuro de conformidad con las necesidades existentes en Puerto Rico, determinadas por la conciencia social de aquél pueblo.

Ante esta situación, estimamos comprensible plantear la correspondiente interrogante. Porque una interrogante se impone cuando se manifiesta una tendencia que patrocina la importación legislativa, sin haber sopesado antes la conveniencia o inconveniencia social de esa importación.

Bajo nuestro enfoque del Derecho, siempre hemos pensado que éste es el resultado de imposiciones vitales. Y, aunque no fue por primera vez que ocurrió, cuando la Academia de Derecho Alemán encargó a Felipe HECK la labor de estudiar el negocio jurídico real abstracto, con vistas a la reforma del B.G.B. que pensaban llevar a

cabo los nacionalsocialistas, se pusieron de relieve las íntimas conexiones que conserva el Derecho con el pensamiento, la filosofía y las necesidades de un país en un momento dados. Y si la ordenación inmobiliaria es Derecho, es igualmente clara la relación que deba existir entre una reforma registral y las necesidades que puedan darse en el país que intenta acometerla.

Las necesidades de un país son resultado presente de una trayectoria, que corre desde el pasado al futuro; afirmación válida incluso en naciones que han tenido que vivir radicales revoluciones. La capacidad inventora de los grupos sociales no parece apta para implantar instituciones que surjan de la nada, sino que, más regularmente, las nuevas instituciones son resultado del sentido, continuado o modificado, que perfilaban las anteriores.

Por considerar esto así, somos partidarios de pensar, que una reforma hipotecaria en Puerto Rico, una reforma puertorriqueña, no puede llevarse por cauces sensatos sin saber qué sentido puede tener el régimen inmobiliario en el país. Conocido el sentido de desarrollo, la trayectoria recorrida, unas conclusiones serán deducibles. Podrán aceptarse o no dichas conclusiones; pero la claridad que han de aportar tiene un valor innegable.

Orientadas las proyectadas reformas hipotecarias en Puerto Rico tomando como norte el régimen español, una pregunta se impone: ¿han tenido, tienen y parecen tener igual sentido los desenvolvimientos inmobiliarios de ambos países?

La respuesta a esta cuestión, que puede autorizarnos aceptar o rechazar una identidad o similitud en el desarrollo legislativo inmobiliario registral, sólo puede darse mediante la concreción, nueva respuesta, a otra inquisición básica: ¿cual es el sentido de la ordenación inmobiliaria en España y en Puerto Rico? El sentido que tenga el Registro de la Propiedad es, pues, la médula de la cuestión.

SEGUNDA PARTE :

SENTIDO DEL REGIMEN INMOBILIARIO

REGISTRAL EN PUERTO RICO

### LA FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La profunda conexión entre el Registro de la propiedad y el pensamiento, la filosofía y las necesidades de un concreto país en un momento dado, a que acabamos de aludir, no es un hallazgo extraordinario, pues el Registro de la propiedad no es otra cosa que uno de entre los múltiples medios con que el hombre busca la satisfacción de sus necesidades, dentro de la variada gama de éstas y de la complejidad y proliferación de aquéllos, profundamente entrelazados (porque el Derecho no es, como quieren algunos, un instrumento sencillo, sino algo complicado, por consecuencia de ser cada vez más complicadas y complejas las relaciones humanas; siendo ésta una opinión que compartimos plenamente, en buena medida para que, parodiando a COSTE se nos disculpe la ignorancia del Derecho, motivada en nuestro caso particular por razones distintas a la superabundancia legislativa).

Evidentemente, no tendría razón de ser esta alusión si no adujéramos alguna causa. Y esta causa nos surge en la mente con prontitud: si el Registro de la Propiedad, en su función de medio para un fin, es, a la vez, fuente de problemas propios (particularmente, fuente de problemas en torno a la interpretación que hayamos de significar en esas leyes que lo regulan, con vistas a su entendimiento), quizá no exista un método más adecuado, que el de averiguar mediante la atención prestada al desenvolvimiento institucional, cual es la razón del Registro de la propiedad, el fundamento de su existencia dentro del sistema de vida al que va referido.

Porque la vida y sus exigencias son, sin dudarlo, las causas que impulsan al hombre a plantearse problemas; y, dentro de su voluntad e inteligencia para solucionarlos, a pensar en los medios más idóneos para poner fin al problema mismo. En este sentido, es cierta la afirmación de que la realidad debe ser objeto de necesaria atención, por parte de los hombres: contemplando la realidad, comprendemos al



hombre y comprendemos su obra (55).

Y, si el Registro de la propiedad puertorriqueño, tal como se encuentra formulado actualmente, es, bastante exactamente, reflejo del Registro de la Propiedad instaurado, durante la soberanía española, por la Ley hipotecaria de 1861 que rigió aquí, en España, criterio orientador será al conocer qué sentido dió esa Ley al Registro, para comprobar, luego, si ese sentido se ha modificado o no, si conviene reorientarle o reforzarle, etc.

Cabe advertir, que habiendo regido en Puerto Rico dos leyes hipotecarias, similares pero diversas, quizá el sentido contenido en la Ley española de 1861 no sea coincidente, ni con el Registro regulado en la Ley hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico, de 16 de noviembre de 1878, ni con el Registro contemplado en la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, de 5 de octubre de 1893. Este es un aspecto que habremos de considerar al final de esta Segunda Parte.

#### FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A LA LUZ DEL REGIMEN REGISTRAL

#### DECRETADO POR LA LEY DE 1861 PARA ESPAÑA, O DE 1893 PARA PUERTO RICO

Bajo aquél enfoque realista, para comprender la función del Registro de la Propiedad, qué es, para qué sirve, qué consecuencias se implican, ha de ser premisa necesaria la de apreciar claramente cual es la función que pueda llevar a cabo dicho Instituto dentro del marco general de las necesidades humanas, concretando posteriormente su función particular, adscrita a las necesidades que, con el Registro, se satisfacen más plenamente. Esta perspectiva exige unas aclaraciones previas.

#### IDEAS PREVIAS

##### 1. La función del Registro de la propiedad en el marco general de las necesidades humanas.

Siendo el Registro de la Propiedad una institución jurídica, es comprensible que la función que realice esté plenamente identificada con la función que lleva a

---

(55) Pero por realidad no podemos entender los simples hechos, los cuales no pasan de ser otra cosa que simple expresión estática y momentánea de todo el proceso de la vida. Saber captar ese proceso vital, es razonarlo; saber aprovechar el razo-

cabo el Derecho. De ahí, que, a la pregunta: ¿cuál es la función del Registro de la propiedad en el marco general de las necesidades humanas?, debemos responder diciendo, que será la función del Derecho, en el plano correspondiente al Registro de la propiedad. El Registro de la propiedad, en su esfera, desempeña similar función que, también en su esfera, actúa el Derecho.

¿Cuál es, pues, la función del Derecho? Siendo el Derecho un resultado del obrar humano, la función jurídica es una función humana. Y del mismo modo que la naturaleza humana es comprensiva de dos aspectos conjugados, nuestra parte animal y nuestra parte espiritual, el Derecho manifiesta esa dualidad peculiar del hombre: por un lado (función del aspecto animal), el Derecho tiende a estar, a la permanencia, a vivir por impulso; de otro lado (función del aspecto espiritual), el Derecho tiende al cambio, a la mejoría, a vivir por conciencia (56). Nunca mejor expresada la función jurídica que en los clásicos: divinarum atque humanarum rerum notitia, iusti atque iniusti scientia; que, con la rigidez y sobriedad del estudio moderno, repetimos con términos tales como los de garantía y conformación del orden social.

Y es exacta la conexión íntima entre Derecho y espíritu religioso, por cuanto el substratum económico que sirve de apoyo relativo al Derecho es vía apropiada para que, en detrimento del aspecto espiritual, triunfe el aspecto animal: el Derecho

---

namiento, es actuar inteligentemente. Por el contrario, considerar los simples hechos aislados de su significado y de su lugar apropiado en el proceso de desenvolvimiento al que se adscriben, es actuar irracionalmente, a imitación del animal.

(56) "Si se priva al Derecho de su entidad vital y espiritual, se le degrada y aún se le convierte en instrumento de tiranía, de sofocación de libertades internas. Se hace de la verdad mentira, y nada hay tan grave como una mentira lisonjera en lenguaje jurídico". "Un buen jurista--un jurista verdadero--es el que siente en su entraña el Derecho, y no como algo sujeto a rigores y mediciones de cuerpo material--que tal es lo que ven ciertos engullidores de letra oficial impresa--, sino como sustrato vigoroso de un estado de necesidad del alma colectiva. Si, el Derecho 'es una de las formas que toma el amor para obrar entre los hombres' " (IGLESIAS SANTOS, J., Derecho romano y esencia del Derecho, Barcelona, 1957, págs. 15-16, citando a CARNELUTTI, Arte del Derecho, Buenos Aires, 1948). Como escribe KANTOROWICZ, "ningún motivo egoísta puede sustituir el sentido del deber moral, que es único guardián del Derecho y que, por ello, no necesita de otro" (La definición del Derecho, Madrid, 1964, pág. 94).

sirve para afirmar al ser humano; pero, mal usado, es, asimismo, instrumento muy adecuado para aniquilarle. No andaba desencaminado ULPiano al constatar los tres preceptos fundamentales que arman la moral jurídica (salvadas las objeciones kalsenianas por la terminología). Resulta, así, comprensible por qué el Derecho nace de la religión.

#### A. Consideración económica del Derecho.

Una de las principales críticas que se arrojan a diario, y todavía, contra el pensamiento de MARX, es que contempló al hombre, y a su obra, como resultado de fuerzas económicas en discordia, o dialéctica. No vamos a resaltar aquí si la crítica es o no acertada (57). Pero sí es menester destacar, que en el fenómeno humano, como diría TEILHARD, existe un fuerte substratum económico, material, consecuencia ineludible de su aspecto animal. Es comprensible, que, desde ese plano, las necesidades primarias y su satisfacción impriman un sello a las cosas; porque son las cosas las que satisfacen aquellas necesidades (58).

---

(57) Antes de emitir un juicio definitivo, conviene considerar una serie de escritos recientes. El pensamiento de MARX tenía un claro norte humanístico, aunque desenfocado, ciertamente, por consideraciones económicas. Así piensan, entre otros, FROMM (Marx y su concepto del hombre, Méjico, 1964), MONDOLFO (El humanismo de Marx, Méjico, 1964); etc. Esto no obstante, el pensamiento occidentaloides insiste en calificar a Marx de materialista, siendo esta creencia mayoritaria entre quienes no le conocen. En VALLET DE GOYTISOLO (Sociedad de masas y Derecho, Madrid, 1969, págs. y sigs., se encuentran abundantes referencias, siquiera sea de autores un tanto definidos contra Marx, o incluso marxista, si bien pestos especialmente entrecomillados. Sobre la obra de MARX, la Marx-Engels Gesamtausgabe (MEGA), tiene buen carácter científico, pero no pasa de 1849. En francés, la mejor edición es, indudablemente, la de Editions Sociales. Es muy conveniente y útil la obra de RUBEL, Bibliographie des oeuvres de Karl Marx, con un apéndice y repertorio de ENGELS. Para la crítica de algunos aspectos de la ideología marxista, Les temps modernes, 1957. Sobre los aspectos económicos marxistas, BARTOLI, La doctrine économique et sociale de Karl Marx (1950).

(58) Paradójicamente, la concepción capitalista, tanto la occidental como la del capitalismo estatal soviético, se ordenan al modo mecanicista, que se atribuye a Marx (quien sólo sufrió los conocimientos de la época), lo que parecería dar la razón a éste, según ha sido vulgarmente interpretado.

Las cosas, en cuanto objeto para satisfacer necesidades físicas (normalmente, al menos), tienen gran importancia para el hombre. Pero las cosas no sólo satisfacen necesidades, sino que, como efecto complementario de su fin principal, son causa de problemas en las relaciones de convivencia. Este carácter problemático de las cosas viene determinado, sin embargo, por circunstancias extrañas a las cosas en sí mismas consideradas: por su abundancia o por su escasez.

Si el mundo, la Naturaleza, nos ofreciera todas las cosas en suficiente cantidad como para satisfacer todas las necesidades que ellas extinguen, y para todos los hombres, el Derecho casi no tendría razón de existencia. Pero, de una parte, las cosas son escasas; y, de otra parte, el miedo humano acentúa la escasez natural (afirmación válida incluso en nuestro tiempo, calificado de superabundancia de bienes, siquiera ello sólo sea cierto en las sociedades de consumo, y con referencia a los bienes que un sector productor interesa producir); sin olvidar nunca, que las necesidades del hombre aumentan cuantitativa y cualitativamente, a medida que perfecciona su personalidad humana, según progresa en la vía de espiritualización. En la relación "hombre-cosa" (59), el primer término de referencia, el hombre, destaca cuantitativamente, en función, obviamente, de sus necesidades, que no del pseudocientificismo malthusiano.

Por tales causas, el hombre tiende a apropiarse de las cosas que satisfacen directamente sus necesidades. Pero, posteriormente, y en función del miedo irracional (todo miedo lo es, aunque solemos apoyarle en fuertes argumentos "racionales"), no se contenta con satisfacerse tomando las cosas simplemente necesarias, sino que inicia un proceso de acaparación. Esta tendencia acaparadora hace aún más intensa la desproporción natural entre las cosas y la necesidad que se siente de ellas. Quien acapara, tiene en exceso; quien no acapara, quiere tener (porque lo necesita). De aquí, a encontrarnos con delimitaciones históricas en que los hombres se definen por

---

(59) Utilizamos la expresión relación en sentido figurado, con independencia absoluta hacia el pensamiento tipo BEKKER. Siempre hemos considerado la relación como una porportio, en el sentido clásico dantesco (Monarquía, 1312 (?), II, 5).

tener y ser ricos, frente a los que no tienen y son pobres, no hay mucha distancia (60).

Pero, un grupo humano, en el que un reducido número de acaparadores de cosas se oponga con caracter constante al impulso de tener, que impele a los no detentadores, está condenado al fracaso, aunque ese fracaso lo sea en visión histórica. Como ha resaltado BETTI (61), la realidad nos demuestra, que la vida se mueve, y los hombres, por las cosas, hemos de apreciar debidamente ese movimiento de las cosas, que expresa el movimiento de la vida, para aceptarlo y formar parte del mismo. De nada, o de muy poco, sirve intentar detener ese movimiento vital, para monopolizar las cosas, ya que la acaparación será precaria en términos reales, y peligrosa. El primum vivere impele a los no detentadores a modificar las posiciones que se han venido manteniendo respecto de los bienes: es la revolución, que, por ello, no es pacífica. Pretender revoluciones pacíficas, o es un engaño, o es una ficción, pero no una revolución. Perjudicial es, como nos demuestra la Historia, sostener criterios extremadamente monopolísticos, que devienen en provocar el cambio de las cosas; y la revolución casi nunca beneficia a los grandes sectores pues, entre consecuencias varias, suele reinsistir en la escasez; aunque en situaciones de extrema detentación monopolística, el revolver puede explicarse. Pero, normalmente, no es muy útil.

---

(60) Sería hipotético, de meros e irrelevantes efectos dialécticos, indicar cómo se produjo el fenómeno histórico de original detentación monopolizadora de las cosas. Lo único cierto es, que, en cualquier momento histórico, hallamos una minoría que acumula bienes, frente a una mayoría obligada a realizar un esfuerzo adicional, que, se dice, opera como enriquecimiento adicional de los detentadores monopolísticos y en perjuicio del esforzado; logran aquéllos, por medio de éstos, un instrumento adicional de satisfacción de necesidades (y ya no sólo de caracter físico, sino psíquico, lo que no significa que sean espirituales). De esta fase a la siguiente de buscar el trabajo ajeno en función de necesidades propias, no auténticas, sino artificialmente creadas, hay sólo un paso. Aquí es donde, al decir de MARX, la sociedad histórica en general, y la estructura de capital concretamente, provocan la alienación.

(61) BETTI, E., Teoría general del negocio jurídico, trad. Marín Pérez, Madrid, 1959, págs. 39 y sigs.

El ser humano aprecia, con mayor o menor consciencia, ese efecto perturbador de la revolución; y, casi por instinto, suele rechazarlo (62). Pero, igualmente, la mentalidad humana está consciente de que un monopolio reiterativo, estrecho e intenso, lleva necesariamente a la mutación del orden de las cosas. Por ello, los mismos detentadores, que quieren las cosas y se obsesionan con su acaparación, participan, si son reflexivos, en la búsqueda de los medios con que facilitar, en medida mayor o menor, la circulación de los bienes. Así, al tiempo que ellos pueden mantenerse en su especialísima situación, consienten que una parte de los no detentadores (pero, nunca, todos) puedan tener acceso, siquiera sea somero y superficial comparativamente, a los bienes. De esta manera, éstos siguen adscritos a los monopolizadores. Esta expresión grosera de un capitalismo intransigente sirve perfectamente, en cuanto ejemplar o ilustrativa, para explicar dos finalidades importantes: que los bienes circulen sin extinguirse para el dueño, paliándose así una posible reacción violenta de los carentes de cosas (los contratos leasing no son nada nuevo), y que los detentadores puedan seguir manteniendo su monopolio, aumentando incluso su capacidad de riqueza. Es decir, que el cambio es instrumento útil; la circulación de los bienes aparece como medio suficiente de convivencia (en grado diverso según la velocidad y el carácter de la circulación), de orden social y de satisfacción de necesidades.

Reconocida como inevitable la necesidad, o, por lo menos, la conveniencia general de que los bienes circulen, los hombres han de plantearse un segundo problema: ¿cómo ordenar esa circulación, de modo tal, que los detentadores originales no se vean privados para siempre de las cosas que entregan, en su aprovechamiento, a los carentes de cosas? ¿Cómo pueden evitar los desprovistos de bienes, que las cosas

---

(62) Creemos recordar, que era TROSKY, cuyo espíritu revolucionario nadie pondrá en duda, quien afirmaba que "las revoluciones se hacen en la calle, pero desde un despacho".

sean entregadas para ser usadas por ellos sin temor de que sean retiradas imprevistamente, para atribuir las el dueño a unos terceros, o para ser reintegradas al caudal de aquél? Se plantea, pues, un problema constante: el logro de la seguridad.

Ya en el mundo social, en su etapa previa a toda presencia del Derecho, los hombres se han preocupado de hallar los medios adecuados para asegurar la circulación de las cosas. Ahora bien, la abundancia o escasez de bienes, en una consideración histórica, influye y ha influido en la orientación otorgada a esos medios de distribución y de regulación de la circulación. Unas veces ocurre, como en las sociedades en que los bienes, aunque no sean abundantes, no son escasos, que se considera más conveniente que sean los mismos individuos quienes provean a la búsqueda y aplicación de criterios de distribución; mientras que en otras ocasiones, se estima más necesario o conveniente, que la búsqueda y aplicación de tales criterios, se lleve a cabo atribuyendo a un elemento del grupo suficiente autoridad como para que sus afirmaciones se hagan vinculantes para toda la entidad social de que se trate. Como ha escrito GARCIA-TREVIJANO, siguiendo muy de cerca a BETTI, "en toda comunidad de personas, al ordenar las relaciones que han de producirse entre sus miembros, se encuentra ante el problema práctico de si tales relaciones deben ser reguladas en cada caso por ministerio de la autoridad, o deben ser, en cambio, directamente reguladas por los mismos interesados según su libre juicio. Este problema práctico de la autonomía privada fue planteado y resuelto por von HIPPEL como correlativo al de las esferas individuales de poder: donde tales esferas no se reconocen (sistemas autoritarios o comunistas, como el célebre de los jesuitas en Paraguay, durante el siglo XVII), la exigencia de circulación de los bienes y servicios habría de ser satisfecha por asignaciones a la autoridad y por distribución de oficios. Por tanto, desde el punto de vista de la filosofía tradicional de occidente, el reconocimiento de la autonomía privada por el Derecho surge

evidente como correlativo con el propio sistema (63).

#### B. Consideración social del Derecho.

Admitido, que sea la autoridad quien ha de reglamentar los medios de circulación, o dicho directamente, las relaciones sociales de una clase determinada; admitido, que sean los particulares quienes asuman la reglamentación de intereses directamente, es necesario en todo caso determinar los vehículos concretos para que tal reglamentación sea eficaz.

También aquí es la misma necesidad la que impulsa a la sociedad a buscar dichos vehículos perfectamente adaptados. "Ya en la vida social, antes aún de cualquier intervención del orden jurídico, los particulares proveen por sí a proporcionarse los medios adecuados" (64). El instrumento excelente a tal fin lo es el negocio jurídico, ese acto de parte por el que se dispone para el futuro de una reglamentación de intereses (entendidos como cualquier motivación humana, y no sólo la meramente económica) en las relaciones recíprocas. El carácter vinculante de la reglamentación que se previene es clarísimo (65).

---

(63) GARCIA-TREVIJANO FORTE, A., Apuntes de Derecho civil, ajustados a las oposiciones a Notarías, s.p., Madrid, s.f., tema 28, citando a von HIPPEL, Das Problem des Rechtsgeschäftlichen Privatautonomie, 1936.

(64) BETTI, E., op. cit., págs. 41 y sigs.

(65) Reseña BETTI el relato de Herodoto (IV, 196), sobre el comercio de oro, que los navegantes cartagineses practicaban con poblaciones de las costas africanas del Atlántico; relatan que, como indica el catedrático de Roma, concuerda totalmente con el del marino veneciano del siglo XV, Alvise de Cà da Mosto, sobre el comercio de sal que la tribu Tagazza mantenía con una tribu de africanos negros. Su sistema de trueque a distancia, previa individualización de los negociantes particulares, ofrece un riguroso cumplimiento de unas formas de comportamiento en una fase en que el orden jurídico no interviene; no obstante cuya ausencia, se dan relaciones sociales y se celebran negocios sociales con fuerza de obligar. Este ejemplo nos indica claramente, que el Derecho actúa sobre lo social como algo posterior. Y que no se trata de un fenómeno aislado o incidental lo ratifica el hecho de que igual sistema se emplea hoy día entre tribus primitivas del interior de la isla de Luzón.



Sólo cuando la sociedad fracasa, cuando sus fuerzas se debilitan, es necesario recurrir a un medio más robusto, que restituya esa fuerza vinculante reconocida en las relaciones sociales. Esta es la función social que lleva a cabo el Derecho. Cuando el Derecho interviene en la vida social, se limita, pues, e incidentalmente, a reconocer aquéllo que la sociedad misma ha creado en un momento anterior (66). Bajo esta exclusiva perspectiva, el Derecho sí sería un instrumento de clase (STUCHKA), o una forma legal de salvaguardar intereses personales (BRATUSZ), o algo que queda convertido en un instrumento del Partido y del Estado, desde el momento en que la unión del pueblo y su jefe queda superada por la genial inspiración del Führer (LARENZ), como relata DE CASTRO (67). Desde cualquier posición que se adopte, hay que aceptar como cierto, que el Derecho comienza por reconocer lo existente, pues un aspecto de su función es la garantía de lo que ya es. Pero si recordamos, que el Derecho no atiende exclusivamente a consideraciones y modos estáticos, sino que es esencial y fundamentalmente dinámico, pues el Derecho es espejo de la vida (debe serlo, al menos, lo que no significa que las normas hayan de cambiar cada día, sino que deben redactarse con previsión de futuro), comprenderemos la importancia de su función social. En su dinámica, el Derecho tiende a lograr la Justicia; y apoyándose en la ley como instrumento coactivo, va dando forma jurídica a los criterios sociales y políticos, constriñendo a la conciencia social a evolucionar, impidiendo (política jurídica) el retorno a criterios y posiciones monopolísticos que perjudican la convivencia misma (68).

---

(66) Esta característica propia del orden jurídico, de ser remedio posterior y derivado de la infracción de deberes sociales, tiene su mejor en el fideicomiso

(67) DE CASTRO, F., Derecho civil de España, I, págs. 88-89.

(68) Es verdad, que en esta labor se avanzará despacio, retrocediendo, incluso, en ocasiones; pero, variando su velocidad de realización, el Derecho trabaja para que los planos egoístas, animales, irracionales, del ser humano, se vayan matizando de tintes altruistas, que faciliten y fomenten la convivencia social. Es por ello, que el Derecho deviene en arte y, destacadamente, en actividad humana.

Bajo su consideración funcional social, insistimos en recordar, que el Derecho se limita a recibir los contenidos sociales, dignos y necesitados de protección (DE DIEGO), al tiempo que, en su proyección tendencial hacia la justicia, va dando nueva forma a dichos contenidos; a la vez que atrae a su seno a nuevos criterios sociales, que, ni estando necesitados de protección especial, ni, quizá, siendo justos en sí mismos, no pueden ser olvidados por su intensidad, y tampoco deben ser interinamente ignorados (legislación programática, etc.).

#### C. Consideración jurídica del Derecho.

Dentro de la función receptora de contenidos sociales, el Derecho declara y reconoce, que la sociedad y sus miembros detentan bienes y que dichos bienes son objeto de tráfico, según diversas modalidades de aprovechamiento, modalidades que implican una diversidad de intenciones prácticas, que el Derecho ha de apreciar; el Derecho ha de valorar esa diversidad de finalidades que pueden perseguirse por la autonomía particular, concretar aquéllas que merecen tutela y en qué grado puedan merecerla, así como prevenir los medios técnico jurídicos más adecuados para su logro y consecución. Todo ello teniendo presente (al menos, en la consideración actual del Derecho), que los medios que puede ofrecer y las soluciones que puede aportar han de conservar un adecuado equilibrio entre todos y cada uno de los intereses que intervengan (los particulares y determinados; los más generales, trascendentes al negocio concreto, etc.).

Cuando el objeto de la relación establecida entre personas es, inmediatamente, una cosa, función del Derecho es prevenir posibilidades jurídicas conducentes a facilitar a las partes (en cuanto posibilidad), los resultados prácticos perseguidos por ellas (o, en su defecto, los más próximos a ella) (69). Toda estructura jurídica

---

(69) Que explica y justifica toda la teoría de la conversión.

ca se preocupa de atender exigencias sociales; y cuando esa estructura se refiere a las cosas y a los bienes, es decir, en punto a derechos reales, el Derecho se preocupa altamente del reconocimiento y titularidad actuales, así como de su protección bajo determinadas condiciones, así como previendo que las personas carentes de esos bienes puedan contar con medios adecuados para su constitución en detentadores, otorgándoles desde luego la misma protección.

En otros términos, en materia de derechos sobre cosas, el orden jurídico reconoce, que las situaciones iniciales pueden modificarse; que el medio adecuado para provocar la modificación es el vehículo jurídicamente previsto como idóneo; que su utilización de conformidad con los tipos establecidos, o aproximadamente equivalentes (70) puede provocar el advenimiento de nuevas situaciones jurídicas, y que éstas, en cuanto efectos de aquella otra inicial, también quedan protegidas si el proceso de desarrollo es preciso y, normalmente, perfecto. O, más resumidamente, que el establecimiento de una relación jurídica entre partes producirá los efectos prácticos perseguidos por las mismas, en un desarrollo normal. Y para el caso de que surjan anomalías, es donde más interés tiene el Derecho (debe tenerlo) en aportar claridad.

Pues bien, dentro de la finalidad general de facilitar las transacciones, rodeándolas de las convenientes garantías, el Derecho recurre a diversos medios, ya creados por la sociedad y que el Derecho hace propios, ya creados expresamente por el Derecho, por consecuencia de traducir éste las aspiraciones sociales en un marco técnico que le es propio. Dentro de estos medios de último tipo hemos de incluir al Registro de la propiedad.

Podríamos ya intentar una respuesta interina y susceptible de ser concretada posteriormente, a la pregunta inicial, de para qué sirve el Registro de la propiedad, o cual es su función en el marco general de las necesidades humanas; función

---

(70) Arts. 1.279, 1.284, 1.286, C.c. español; 1.231, 1.236, 1.238, C.c. puertorriqueño, respectivamente. Sobre el sentido del primer artículo citado, nuestro trabajo: Sobre el artículo 1.279 del Código civil, R.G.L.J., dic. 1970, págs. 825 y ss.

que estriba en ordenar una parte de las relaciones sociales y jurídicas con intención teológica de satisfacer necesidades humanas.

2. La función del Registro de la propiedad en el marco más concreto de las relaciones jurídicas.

Quedó indicado, que el Derecho, en su doble función de garantía y de conformación, utiliza de la conciencia social, actuando, asimismo, en razón de ella. O, lo que es lo mismo, el Derecho puede llevar a cabo la regulación de intereses establecidos en las relaciones jurídicas dando más o menos importancia a determinadas consideraciones. En ciertas sociedades, lo que más interesa a los miembros que las componen es lograr, que la detentación de los bienes sea de tal modo que la misma no pueda ser revocada. Por el contrario, en otras agrupaciones sociales, el interés estriba en que los bienes circulen, y los miembros que las integran se preocupan más por tener la cosa en su poder y aprovecharla por un tiempo, que el poseer la cosa por períodos amplios. Que impere uno u otro criterio es algo que también le viene dado al Derecho, pues serán orientaciones políticas, económicas e de otra índole, las que determinen, por su influencia en los individuos, la conciencia social existente al respecto. Lo que interesa destacar aquí es que, en virtud de esa distinta orientación, ocurrirá, que, en ocasiones, el Derecho, a un determinado Ordenamiento jurídico, se le usará en función de garantizar derechos existentes y las nuevas adquisiciones que puedan realizarse (cual fue la pretendida justicia social del liberalismo clásico); mientras que en otras ocasiones un diferente régimen jurídico desempeñará una función mucho más atenta a garantizar el movimiento de bienes, su tráfico (cual es la pretendida justicia social de las direcciones económicas que hoy triunfan).

Bajo el primer criterio, el Derecho se preocupará de que el traspaso de un bien del poseedor actual a otra persona se lleve a cabo de tal modo, que, para consolidar la nueva situación surgida, no exista defecto alguno en el proceso de transferencia, siendo la transmisión completa y perfecta.

De conformidad con el segundo criterio, el Derecho se interesará menos por una transmisión realizada con pureza, que por el hecho de que la transmisión se efectúe. No interesa prestar cuidadosa atención al modo de haberse provocado la nueva situación, sino a la circunstancia de haberse producido el cambio, con mayor o menor rigor.

Cabe, finalmente, que por razones de diversa índole, interese a la sociedad y al Derecho respalde técnicamente, cuidar en la medida de lo posible, que el proceso por cuya virtud se opere la transmisión de la cosa sea perfecto, carente de vicios; pero, al mismo tiempo, que se intente compaginar tal exigencia con aquélla otra por la cual se atiende a las resultas con independencia del procedimiento.

El Derecho puede hacer propio, con mayor o menor eficacia, uno cualquiera de los criterios indicados. Pero donde surgen dificultades es en la búsqueda de medios jurídicos para dar satisfacción a criterios mixtos, siendo realmente difícil el hallazgo de equilibrio perfecto entre tendencias opuestas. La razón es, realmente, política o económica, más que jurídica.

Pues bien, en tanto en cuanto el Registro de la propiedad es un instrumento jurídico, puede ser aplicado, indistintamente, para lograr cualquier fin de entre los considerados típicos. Esto no es problema. El problema puede surgir cuando, siendo regulado el funcionamiento del Registro de la propiedad por su correspondiente o correspondientes disposiciones normativas, se quiere averiguar cuál ha de ser la auténtica función del Registro mediante la sola contemplación de los preceptos que determinan ese funcionamiento mismo, desconcatenando tal actividad indagadora del contexto jurídico y social en que el Registro de la propiedad, su función y su regulación se insertan.

Porque, como quiera que, con ligeras variantes terminológicas, es posible orientar al Registro de la propiedad en uno u otro sentido; y como quiera que, con frecuencia, las leyes no guardan rigor en sus expresiones, el intérprete que intente averiguar esa, reiteradamente indicada, auténtica función que cumple o debe cumplir

el Registro de la propiedad en una sociedad y momento dados, podrá desorientarse con facilidad. Se sigue efectuando un "repensar de lo anteriormente pensado" (RADBRUCH), un "conocimiento de lo ya conocido" (BOKCH); pero surgen grandes dificultades cuando se desea llevar lo pensado al final consecuente del proceso del pensamiento, es decir, cuando se quiere interpretar el sentido de la ley. Y si, para mayor dificultad, se trata de interpretar una regulación de intereses dentro de una visión de las cosas ya diferente, que sólo antaño fue concorde, ha de reconocerse que el trabajo de interpretación puede devenir en un caos perjudicial. De ahí la conveniencia de llevar a cabo dicha interpretación sin olvidar tres aspectos que deben guiar la misma:

a) El nacimiento y desarrollo de la institución que se interpreta, en este caso el Registro de la propiedad puertorriqueño, remontándose hasta los primeros tiempos en que su función se matiza en la sociedad de que se trate. Enfoque bajo el cual no resulta difícil comprobar si el sentido de esa función ha sufrido modificaciones en su línea central, con qué sentido y con cuanto alcance.

b) El de la comprobación de las verdaderas y reales necesidades que deben resolverse con el Registro de la propiedad en un determinado momento, analizando las influencias que hayan podido producirse. Incluso debe valorarse debidamente si la institución es o sigue siendo necesaria; pues mantener una institución simplemente porque haya venido existiendo, puede ser un modo de perturbar el cambio conveniente.

c) El de comprobar las relaciones existentes entre las normas que regulan el Registro de la propiedad con las conclusiones obtenidas mediante la consideración de los dos aspectos precedentes. La concordancia permitirá fijar con sencillez la función registral; la discordancia, requerirá concretar y precisar la causa, actuando en consecuencia para superar los inconvenientes del problema.

Ahora podemos considerar que estamos en mejor disposición para avanzar un paso en la respuesta a la pregunta que justifica estas páginas: la función del Re-

gistro de la propiedad en el marco concreto de las relaciones jurídicas. Esta función estriba en garantizar la adquisición y existencia de determinados derechos, o la de garantizar determinadas exigencias del tráfico. Es decir, como suele repetir la doctrina más autorizada (71) la función del Registro de la propiedad tiende esencialmente a lograr una seguridad dinámica, como forma de equilibrar la contradicción de intereses que existen entre la persona y el tráfico, sin perjuicio de lograr a la vez una seguridad estática (base de la anterior).

Luego, si el Registro de la propiedad puede perseguir y conseguir fines tan dispares, ello ha de deberse a que no es, por sí mismo, elemento esencial, sino revestimiento formal, pues sólo las formas pueden adaptarse a diversos contenidos, pero no al contrario. Lo que nos demuestra que el Registro es, al igual que el Derecho todo, una forma que se adapta a un fin, algo abstracto, como ha escrito Agustín DE ASIS (72), que tiene la capacidad especialísima de ordenar el particular por medio del universal mediante la intervención de un prius ético.

Naturalmente, tal conclusión, elemental y evidente por sí misma, no es lo suficientemente operante como para que nos permita, por ello, fijar la función del instituto en un país y momento dados, que es lo que interesa. Y para obtener una respuesta concreta y al detalle, es necesario determinar previamente qué clase de forma es el Registro de la propiedad; seguidamente, qué criterio informa a la conciencia social del país de que se trate; y, en fin, si la regulación existente en el mismo responde al sentido que se reconoce al Registro de la propiedad concreto y determinado.

Que no es suficiente con afirmar el carácter formal del Registro de la propiedad, es claro. Formas hay muchas, cada una con distinto valor, diferente alcance, variada significación.

---

(71) Desde su puesta en marcha por EHRENBURG, hasta su concentra recepción por VALLET, LACRUZ, etc., en la doctrina de habla castellana.

(72) DE ASIS, A., Economía y Derecho, R.G.L.J., 1957, pág. 13 de la separata.

Que no es suficiente con definir el caracter garantizador del Registro de la propiedad, deviene por sí mismo. La garantía, como hemos reiterado, puede orientarse por distintos cauces.

Luego la función del Registro nos vendrá determinada por el conocimiento de esa forma y el bosquejo acerca de su finalidad garantizadora. De la forma nos ocupamos de inmediato; a los fines nos referimos más adelante.

### EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO FORMA

#### 1. El formalismo

La forma es un producto histórico, humano, que responde a una necesidad imperativa de comunicación; aprisionada el alma entre los sentidos, busca elementos de exteriorización: las fórmulas, los símbolos, los jeroglíficos, el lenguaje (73).

Como medio de expresión, la forma es natural y necesaria, en cuanto exhibe sentidos y conciencias de un modo que ningún otro medio de exteriorización, ni tan siquiera la reflexión más abstracta, iguala. La conciencia, por medio de la forma, se manifiesta materialmente, de modo palpable, por medio de actos y signos, por medio de elementos dirigidos a los sentidos más primarios; signos que representan un contenido intelectual sensible. Símbolo es el medio de manifestación que nos permite conocer un determinado contenido intelectual que es emitido por el agente. Los símbolos, como apunta IHERING, son el lenguaje infantil del espíritu (74); el jeroglífico ha precedido, en todas las culturas, a la representación abstracta que implica, por ejemplo, el alfabeto.

Pero el lenguaje de las formas, el símbolo, no sólo nace de aquella necesidad eminentemente práctica de comunicación entre individuos, sino que, junto a dicha necesidad de medios, se presenta otra causa que, avanzados algunos estadios, se erige en dominante: el placer poético, la plástica de la idea.

---

(73) IHERING, R., Espíritu del Derecho romano (abr. y trad. F. Vela), Madrid, 1962, págs. 282 y sigs.

(74) La actual proliferación de términos standard, no es síntoma de crisis espiritual, de vacío interior. Hay mucho de infantilismo en ello.



El progreso humano y el desarrollo del intelecto provocan un retroceso del simbolismo; si bien hay que reconocer, que este retroceso no significa su desaparición. Existe siempre un eco de primitivas expresiones en modernas manifestaciones. Sólo tomando en consideración el carácter primitivo de ciertas expresiones simbólicas es posible comprender en la actualidad la naturaleza de las mismas; de ahí, precisamente, y en su esfera de valor, la importancia de la etimología (75). Si la forma es una necesidad de la manifestación de un determinado contenido intelectual, la expresión simbólica de ese contenido llega a confundirse con el contenido mismo. Forma y acto se identifican desde el momento en que la forma es, necesariamente, parte del acto mismo (76). La forma acompaña al acto, pero no como una envoltura o añadido especial, accesorio (HUMBOLDT), cuya finalidad estriba en hacer resaltar ante los demás el contenido que envuelve, sino que la forma acompaña al acto porque el hombre no puede realizar ningún acto si no es por medio de la forma (77).

La percepción de una voluntad, la ordenación de un precepto de autonomía privada, requieren de la forma. Y si el Derecho es un constante promocionar emisiones preceptivas entre partes, se comprende que el Derecho sea un mundo de formalidades (aunque no un mundo de formas vacías, como pretenden algunos).

---

(75) Como ha podido resaltar BIONDI, B., La terminología romana como primera dogmática jurídica, en Arte y ciencia del Derecho, Madrid, 1953.

(76) Como vehículo de manifestación de un contenido preceptivo actual, el acto no puede concebirse sin forma, ya se otorgue a la misma un mero valor instrumental, ya pase a integrarse como elemento esencial del acto.

(77) Por tal causa, no será fácil encontrar mejor concepto para determinar qué es la declaración de voluntad, que el proporcionado por HUMBOLDT (en cita de BETT loc. cit., pág. 15), quien la considera como "un evadirse el pensamiento de sí mismo y tornarse expresión objetiva, dotada de vida propia, apreciable y perceptible en el mundo social en que se emite". A cuya definición sólo cabe corregirle el carácter de simple instrumentalidad que atribuye a la forma, la cual, es óbvio, tiene bastante más energía.

Siendo, pues, la forma un fenómeno general de la actividad humana, es claro que su presencia ha de notarse en el mundo jurídico, por lo que también en el del Registro de la propiedad.

Interesante por demás resulta comprobar, por qué a pesar de la extensión general de la forma, halla en el Derecho campo adecuado a su desarrollo. Con frecuencia se critica el formalismo del jurista, raramente se aprecia el valor trascendente de la forma como medio de afirmación de la libertad humana. Ha sido IHERING, si no el único, sí uno de los que más ha destacado su importancia como instrumento de libertad. La forma, en su tiránico seínado, obliga a someterse a sus exigencias; y una forma pensada para la libertad, si es soberana, afirma al hombre. Es la forma la que otorga el sello de juridicidad a la actividad humana. No sólo es necesaria para que un acto nazca a la vida y para hacer visible el contenido del acto, sino que, por esa visibilidad, los ataques a la libertad de actuar son manifiestos.

## 2. Forma y publicidad

Si la forma sirve para dar vida al acto y para hacer visible su contenido, ¿habremos de identificar forma y publicidad? Evidentemente, no. La diferencia entre forma y publicidad, bastante matizada ya por la doctrina, es clara, aunque, como a todo proceso de distinción, podemos encontrar zonas nebulosas.

Siendo la forma un elemento esencial del acto jurídico, ésto no puede concebirse sin forma; por el contrario, la publicidad surge como elemento que le es añadido al acto ya formado. Es verdad que toda forma puede concebirse como publicidad potencial (aunque la asimilación sería discutible); lo que no significa que toda publicidad sea equivalente, o se derive, de la forma, aunque la suponga.

La forma es uno de los elementos objetivos del acto jurídico, junto con el contenido y la causa, que funciona con independencia del elemento subjetivo (en sus dos modalidades de voluntad de la forma y conciencia del acto); mientras que la publicidad pertenece al segundo momento de manifestación subjetiva, a la conciencia. O, como inversamente ha escrito HERNANDEZ GIL siguiendo a PUGLIATTI, la noción de publicidad se integra por dos nociones genéricas: una, de carácter efectivo, que es la difusión; y, otra, de carácter constitutivo, que es el conocimiento. Uno y otro caracterizan--escribe--el fenómeno publicitario, poniendo de relieve

ve su aspecto cuantitativo y su tendencia expansiva (78)

Esta diferencia entre el caracter psíquico que define a la forma y el caracter físico que delimita a la publicidad ha sido destacada, entre otros, por BETTI, siguiendo a CARNELUTTI, reconociendo que la emisión, como puesta a disposición para los demás de un contenido preceptivo, permite distinguir qué es forma y qué es publicidad en todo momento (79).

La finalidad de la publicidad es dar conocimiento a terceras personas de un acontecer ya acaecido, comunicación a los demás que es distinta y posterior al hecho o acto que trata de difundir (que, de hecho, difunde) (80). Esta circunstancia de ir dirigida al conocimiento no recepticio (en el sentido de CARNELUTTI) de terceros, otorga a la publicidad un caracter eminentemente general, que para algunos es público y justifica su adscripción a los servicios del Estado, convirtiéndose, bajo este esquema, en una función administrativa ejercitada en interés de los particulares prevalentemente, constituyendo un "supuesto de administración pública de intereses privados" (81).

Con este enfoque, puede definirse la publicidad como una forma de exteriorización objetiva, de divulgación general de contenidos prácticos productores de efectos jurídicos, cuya finalidad es tutelar las relaciones jurídicas y sus efectos propios entre las partes y, fundamentalmente, con referencia a terceros.

Tomando como punto de partida la distinción entre declaraciones y comportamientos (operaciones, para CARNELUTTI), como medios de manifestación de un contenido preceptivo, pudiera parecer--cual piensa un sector doctrinal--que la publicidad es

---

(78) HERNANDEZ GIL, Francisco, Introducción al Derecho hipotecario, Madrid, 1963, pág. 1

(79) BETTI, E., loc. cit., pág. 107, recogiendo el pensamiento de CARNELUTTI, Documento e negozio giuridico, Riv. Dir. Proc. Civ.

(80) De aquí la afirmación de SANCHO-LACRUZ, de que forma solemne y publicidad son figuras distintas (lecciones, Zaragoza, 1957, págs. 6 y sigs.; 2a. ed., 11 y sigs.).

(81) HERNANDEZ GIL, F., op. cit., pág. 2. Este es el sistema puertorriqueño, no obstante las dudas que pueda suscitar el sistema de responsabilidad del registrador. Sobre este tema, nuestro trabajo Consideraciones críticas sobre el régimen

una categoría de comportamiento. Pero si consideramos que el comportamiento, como ya destacó DURMA (82), y a diferencia de la declaración, no necesita de colaboración psíquica ajena, sino que opera y actúa de hecho una regulación de intereses privados (Cfr., art. 609, párrafo primero, C.c. español; art. 549, párrafo primero, C.c. puertorriqueño), sin atender a hacerla reconocible o reconocida por los demás (aunque se traduzca, como todo acto, en un cambio apreciable y perceptible en y por el mundo exterior), fácilmente se deduce, que ninguna relación íntima guarda aquél con la publicidad, la cual tiene por finalidad esencial que la regulación de intereses operada pueda ser reconocida por los demás, por lo que va dirigida a ellos, siquiera de manera indirecta. Por ser esto así, comprendemos la identificación entre comportamiento y acto concluyente, identificación absurda si va referida a la publicidad.

En nuestro entender, la publicidad es una manifestación recepticia, que es eficaz sin necesidad de un destinatario necesario, aunque sí requiere, por propia lógica del sistema, uno genérico y potencial, que hace derivar su eficacia de la cognoscibilidad que facilita (AMOROS GUARDIOLA).

Su condición de función administrativa, su destino a terceros genéricos y su finalidad de tutelar relaciones jurídicas, explican que la publicidad sólo se logre efectivamente cuando la misma se acoge a los medios preestablecidos por la ley. Al contrario que en punto a forma, donde rige el principio general de libertad (83), la publicidad necesita acogerse a los instrumentos exteriorizadores previstos por el Ordenamiento, y siguiendo las pautas o modos que, rigurosamente, establece el mismo. La formalidad publicitaria es taxativa si ha de producir sus efectos publicitarios.

Autores hay, como LACRUZ BERDEJO (84), quienes consideran que publicidad y apariencia son conceptos coincidentes, cuyo substrato viene determinado por razones de tutela jurídica. La afirmación no tendría gran relevancia, si se hiciese acompaña-

---

de responsabilidad del Registrador de la Propiedad en el ejercicio de su cargo, en el Proyecto de Código Hipotecario de Puerto Rico, R.C.D.I., n° 479, julio-agosto, 1970, págs. 945 y sigs. Aunque referido al sistema del proyecto, vale para el vigente.

(82) La notification de la volonté dans la formation des actes juridiques, 1930.

(83) Nuestro trabajo, Sobre el art. 1.279 del Código civil, cit.

(84) LACRUZ-SANCHO, Lecciones, cit., pág. 3

da de la oportuna advertencia, que evite incurrir en el equívoco de confundir la apariencia--como representación formularia que no tiene que ir, forzosamente, acompañada de un contenido existente y concreto--, con la publicidad--como exteriorización determinada de un contenido concreto y existente--. Con razón afirma PUGLIATTI que, aunque en un plano lógico pueden concurrir apariencia y publicidad, ambos conceptos son excluyentes.

La publicidad no puede identificarse con la apariencia desde el momento en que aquélla responde a una realidad, y ésta puede ser expresiva de una ficción (85). Y en aquellos casos en los que, como las denominadas adquisiciones a non domino, se insiste en contemplar un resultado aparente o ficticio en función de una publicidad interventora, se está confundiendo el funcionamiento propio del Derecho (86). El Derecho, al igual que provee medios de conversión en beneficio de las partes en el negocio, provee medios de conversión con ausencia de beneficio para las mismas, si las condiciones en que las supuestas partes han actuado su intención práctica, no tienen u ofrecen suficiente intensidad, o ésta es menor que aquella otra representada por la actuación de terceras personas.

Es por ello, que no podemos estar de acuerdo con los estudiosos que, distinguiendo entre una titularidad real y otra formal, ambas contradictorias, consideran resuelto el problema por la intervención de la fe pública y en favor de la titularidad formal (con total independencia hacia el juicio favorable que nos pueda significar esta solución, en atención a determinadas exigencias del tráfico). Y la desconformidad deriva de que, distinguir titularidad real como algo previo al orden jurídico y titularidad formal como algo que el ordenamiento jurídico crea desconcatenado de la realidad, es distinguir un imposible. Tal es la realidad de un adquirente a non domino, cual lo es la del titular normal. La circunstancia, destacada, de que el proceso de adquisición sea ordinario para éste y extraordinario para aqué no la consideramos de suficiente intensidad como para hablar de una titularidad meramente formal o vacía.

### 3. Ambito de la publicidad

La función conformadora que el Derecho lleva a cabo se realiza por distintos cauces y con diferentes modos, uno de entre los cuales es la publicidad. Cuando el Derecho reclama y asume la protección de situaciones sociales determinadas, no se limita siempre a robustecer los criterios sociales imperantes, sino que puede avan-

---

(85) PUGLIATTI, La pubblicità nel diritto privato, Messina, 1944.

(86) Además, se está desconociendo la advertencia, siempre oportuna, de BULOW, de que toda ficción es, en el fondo, un problema mal resuelto.

zar un paso y, como compensación a la protección que otorga, puede exigir, a su vez, que la actividad de los particulares se adapte a los procedimientos que él mismo provee. Como en cualquier otro campo o esfera, en que, para lograr ciertas ventajas, es preciso someterse a determinadas condiciones, también en los marcos del mundo jurídico es necesario adaptarse a las exigencias impuestas por el propio Ordenamiento con el fin de poder, luego, invocar los beneficios que ese orden ofrece.

Este sometimiento a las exigencias jurídicas es de gran importancia para comprender el funcionamiento del Derecho, que de otra manera sería entendido como un sistema de requisitos, inconvenientes y tecnicismos carentes de sentido.

De otro lado, se justificarían las tendencias atécnicas, que, fundándose en la simplicidad que debe reconocerse en los hombres y en sus actos (?), quieren referirla al Derecho por ser un producto humano. Con lo cual sólo se encubre un total desconocimiento de lo que sea el Derecho, al tiempo que se confunde la simplicidad con la simpleza, que es a donde se llega (87).

De hecho, la mayoría de las gentes no comprenden que la técnica realiza una economía de esfuerzos sensible, y que la técnica jurídica, al igual que cualquier otra, tiene sus propias exigencias, pero produce sensibles beneficios. Es posible que esta imagen se deba a que, siendo normal en el mundo del Derecho y en la vida toda, el desarrollo más propio de los compromisos y relaciones, al gran público le destaca más la fase patológica, o de infracción, en que sólo se evidencian los efectos negativos del Derecho (coacción). Efecto "perturbador" de lo jurídico que se parece mucho al de la publicidad, cuyas ventajas quedan ignoradas en su gran efectividad.

La publicidad, de modo similar, mutatis mutandis, a la forma, ofrece ventajas

---

(87) Línea bajo la cual hay que situar a FRIEDMANN, W., Law in a changing society, Stevens & Sons, London, 1959; y, con él, a una pretendida orientación sociológica, que se limita a rebajar el Derecho para comprensión vulgar (que no popular) y desafortunada. Con ello sólo se consigue perjudicar el Derecho mismo.

e inconvenientes (88). Y es por eso, que el Derecho no extiende la publicidad a cualquier manifestación o actividad, sino que la reserva para aquellas situaciones en las que puede producir efectos beneficiosos a que está llamada.

Tanto las personas como los bienes pueden quedar sometidos a la esfera de influencia de la publicidad. Los hechos jurídicos, los actos, los negocios jurídicos, y sus objetos propios, se revisten en ocasiones de una publicidad determinada. Sin embargo, no abarca la publicidad todo tipo de situaciones, sino solamente aquéllas convenientes a un tratamiento publicitario adecuado. Ciertos actos de índole personal (nacimiento, adopción, matrimonio), y muy principalmente las relaciones jurídicas reales, que reúnen eminentes características publicitarias, derivan principalmente la atención de la publicidad jurídica. Mientras que, en las relaciones crediticias, la publicidad no suele abundar, ni el objeto resulta apropiado para que la publicidad resulte efectiva del modo más completo.

Y es que la publicidad cuenta con límites propios, derivados de su propia naturaleza, de las exigencias y conveniencias del tráfico, del mismo convencimiento racional acerca de sus ventajas, o del mero o simple interés (CORRADO). En función de estos límites, la historia se ha encargado de acreditar, que la publicidad se ha hecho referir, intensamente, sobre los objetos cosificados.

#### 4. La publicidad y los bienes

Con relación al objeto de las relaciones jurídicas, en el sentido concretado por Nicol-Speyer (89), la dinámica social ha valorado de manera diferente y con carácter casi constante, aunque oscilante, dos diversas categorías de cosas, en consideración a su susceptibilidad para satisfacer necesidades trascendentes, de

---

(88) Así, en IHERING, Espíritu, cit., págs. 287 y sigs.

(89) Der Allgemeine Rechtslehre, pág. 233, en cita de GONZALEZ Y MARTINEZ, J., Estudios, I, pág. 6.

conformidad siempre con una determinada valoración de la cohesión social, por supuesto. Como ha escrito ARIAS RAMOS (90), según épocas, cada pueblo ha reflejado en su legislación una diferencia de trato entre dos categorías de bienes, a los que las correspondientes condiciones sociales y económicas otorgan un rango de valor distinto; antítesis que se refleja en la diversa regulación que sujeta unos bienes a la libre determinación individual, mientras que otros quedan adscritos y sometidos a una intensa y absorbente influencia de principios sociales, que provoca una vigilancia y tutela más celosas para la transmisión y el tráfico.

La distinta valoración que se atribuye y reconoce a los distintos tipos de bienes tiene importancia para comprender la función social y jurídica del Registro de la propiedad, ya que, en otro caso, quedaría obscuro el motivo determinante por cuya virtud el Registro se ha venido relacionando tradicionalmente con los inmuebles (91).

Y de tal distinción hay que partir para comprender el Registro de la propiedad. Porque, en efecto, mientras que la propiedad de los muebles requiere la simple publicidad posesoria como suficiente (anunciando aquella, siquiera presuntivamente, la titularidad) (92), no ocurre lo mismo con los inmuebles, necesitados de un mayor remedio publicitario. Aunque es de reconocer que hoy día, "después del desarrollo del tráfico y de la actividad industrial y el fenómeno de los títulos valores" (93), en punto a publicidad se manifiesta una fuerte orientación doctrinal

---

(90) ARIAS RAMOS, La doctrina de la 'conventio' y el origen de la hipoteca romana, R.D.P. 1942.

(91) Con tal distinción, no faltó quien viése una escisión en la objetividad jurídica. Así lo pensó GONZALEZ Y MARTINEZ.

(92) Lo que no es dar la razón a AEBY (Le Registre foncier d'après le Droit Suisse) ni a CALVO SORIANO (Tradición y donación, A.A.M.N., III, pág. 409), al aceptar éste el ejemplo del primero; ejemplo equívoco, no obstante haber sido especialmente buscado. Sustituir el bastón por un cubo con leche y la conclusión presuntiva es distinta.

(93) GARCIA CANTERO, G., La finca como objeto del derecho real, R.C.D.I., 1966.



y legislativa, que patrocina la sustitución de la distinción entre muebles e inmuebles, por otra de bienes registrables y no registrables (94).

Naturalmente, la oscilación histórica acerca del valor y consideración de unos y otros tipos de bienes tiene interés por función de las formas publicitarias que deban aplicarse a unos u otros, ya que dicha variedad posible de formas actúa en consideración a una diversidad de fines.

De ahí que, entonces, sea conveniente atender a los fines que se persiguen con la publicidad registral inmobiliaria. Así nos hallaremos en condiciones de precisar su función.

#### LOS FINES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En tema de fines del Registro de la propiedad, ya es tradicional iniciar su referencia, al menos en cuanto al sistema español y con respecto a los de él derivados, con la célebre fórmula del Preámbulo del Real Decreto de 8 de agosto de 1855, ordenando confeccionar un proyecto de ley hipotecaria. Como es sabido, dicho Preámbulo, poniendo de relieve las deficiencias de la legislación entonces vigente en España, achababa a dichas leyes, que: "...ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella ga-

---

(94) La sustitución de la clasificación de los bienes muebles e inmuebles por la distinción en bienes registrables y no registrables, con origen en EXNER, va adquiriendo carta de naturaleza en la doctrina de habla española, habiendo sido su precursor Leopoldo ALAS ("Clarín"). ROYO MARTINEZ (Aportaciones al estudio de la hipoteca sobre bienes muebles, tesis doctoral, Bolonia, 1930, publicada en Sevilla, 1933), con su difusión; el impacto de FERRARA, hijo (L'ipoteca mobiliaria..., Roma, 1932), y la aceptación de la tesis por otros (DE CASTRO, SANZ FERNANDEZ), justifican el estudio de VALLET DE GOYTISOLO (Introducción al estudio de la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, R.D.P., 1953), que repercutiría en la Ley española de 16 de diciembre de 1954. En Puerto Rico, la confirmación legislativa de esta institución se acometió muy pronto, aunque, quizá por ello, de modo deficiente, pues, por dar entrada a criterios inconsistentes, la ley de allí hace posible la que nosotros denominamos "hipoteca del papel de fumar", por cuanto el texto no distingue qué muebles son susceptibles de hipoteca, englobando todos.

rantía prestan sus capitales". De donde deducimos, que para el legislador español de 1855, los fines del Registro de la propiedad serían aquéllos que cumpliesen con los puntos no cubiertos por la legislación que criticaba.

No menos clásica, en orden a concretar fines, es la referencia a la Exposición de Motivos del Z.G.B., según la cual, tres han de ser los fines fundamentales de un buen sistema registral: una constitución más segura, una publicidad más efectiva y una mayor movilización de los derechos reales.

Por nuestra parte, y no obstante lo indicado, tenemos interés en destacar: 1º), que, con frecuencia, cuando se alude a los fines de un buen sistema registral, suele hacerse referencia a aquéllos más excelentes que con el Registro pueden lograrse; 2º), que, con la misma frecuencia, tales fines no se manifiestan como logrados en las leyes que solemos hacer objeto de nuestro estudio; 3º), que, por todo ello, un Registro de la propiedad concreto y determinado puede ser empleado, tanto para lograr aquellos fines excelentes, como para alcanzar otros bastante distintos. Incluso, según el sistema con que se haya concebido, el Registro de la propiedad puede ser instrumento para, por caminos radicalmente diversos, alcanzar fines idénticos.

Y junto a lo apuntado, una concreción. Aquellas referencias a los textos de uso general ofrece una paradoja de identidad. Siempre que se enumeran los fines a que tiende un Registro, se suele comenzar (en consideración a su relevancia?), por hacer constar que ese Registro, si es de la propiedad, quiere asentar la propiedad misma o constituir la sobre bases más firmes; luego, se patrocina una publicidad de esa propiedad; y, finalmente, se incluye el propósito de facilitar el crédito (y no el beneficio extraordinario de los acreedores), disponiendo de los medios para que el mismo se obtenga con la mayor facilidad de quien lo solicita, con el menor esfuerzo de quien lo pide y con la menor onerosidad posible de quien lo obtiene.

Personalmente, nos inclinamos a pensar que la enumeración de fines suele que-

dar muy meditada por el legislador, principalmente cuando se trata de un legislador que quiere modificar el sistema entonces vigente, que se declara defectuoso. Y si el legislador de referencia es uno para el cual el Registro de la propiedad, como el Derecho todo, resulta ser instrumento de realización cotidiana de la justicia, así como de esa otra justicia menos brillante, consistente en dar a cada cual aquello que le corresponde por su esfuerzo y su trabajo, por su dedicación y honestidad, ese legislador prestará la máxima atención al orden enunciado de fines por conseguirse. Aquel Real Decreto de 1855, por lo que aquí interesa, parte de una premisa inicial de destacada importancia, cual es la tendencia a garantizar eficazmente la propiedad; y--opina el legislador--, con la propiedad garantizada, la prosperidad pública será la consecuencia, porque ha de permitir lograr sólidas bases para el crédito territorial, activar la circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero y facilitar la adquisición de nuevas propiedades, otorgando así seguridad al prestamista de capitales. Curioso, que los fines propuestos por el legislador para el Registro de la propiedad se conciertan rigurosamente con el entendido aceptable de justicia, en ese campo, existente en el momento de que se trata.

El Real Decreto de 1855 concibe el sistema registral como medio de seguridad. Pero, ¿es que los otros sistemas registrales, distintos e incluso contradictorios del pensado por el legislador español, buscan otra cosa? El registro australiano es un Registro que otorga una seguridad aplastante, en su sistema; y el Registro alemán se ha contado siempre como la mayor exquisitez en el logro técnico de la seguridad jurídica; y el sistema de transcripción, se piensa, no es malo para lograr, si no la seguridad, sí una relativa y razonable tranquilidad, que en ocasiones puede ser más absoluta que la ofrecida por cualquier otro sistema. Y el Registro inaugurado en febrero de 1972 en el Distrito Federal de Buenos Aires parece prometer unos resultados, que, por mal vistos entre nuestros jurisconsultos achacosos, no va a dejar de proporcionarnos magníficas ideas acerca del modo de lograr

seguridad. Y, por mayor abundamiento, los sistemas registrales como el de la mayoría de los existentes en los Estados Unidos de Norteamérica (comprendiendo los Estados que, como California, tienen una cosa que ellos denominan Registro, aunque sólo sea un Archivo inmobiliario), consideran que la garantía ofrecida por el contrato de seguro es el mayor logro para la tranquilidad del comprador (aunque aquí incide la confusión entre el resultado material dinerario de un negocio y la expectativa de satisfacción del interés original del acreedor).

Es decir, y resumiendo, que en todo momento y en todo lugar se busca la seguridad; y, al parecer, en todas partes se consigue. Búsqueda y obtención que se logran con el Registro de la propiedad. No es, desde luego, que sólo el Registro produzca seguridad, sino que la seguridad puede obtenerse por medio del Registro. Y si esto es cierto, y lo es, hemos de concluir entonces, que el problema de fijar la función del Registro de la propiedad no estriba en afirmar que es una función de seguridad. Lo que interesa es determinar qué es lo que cada cual, cada hombre, aspira a asegurar. Y por el pensamiento triunfante en un momento histórico, conociéndole, podremos saber qué podían querer, con relación al Registro, los hombres del momento. Podremos conocer el Registro de ese mismo momento.

#### LOS FINES DEL REGISTRO, EN ESPAÑA Y EN 1861

El primer Registro de la propiedad puertorriqueño que puede calificarse de técnico deriva próximamente del Registro español de 1861. Será, por ello, conveniente averiguar las intenciones del Registro español de 1861, para poder analizar las pautas que pudieran haberse referido al Registro puertorriqueño, por entonces bajo soberanía española.

##### 1. La intención legislativa en 1861

¿Qué se quiso hacer con la Ley hipotecaria de 1861?

Dar una respuesta que, por acertada, ponga a todos los autores de acuerdo, no es, todavía estas alturas, tarea sencilla. Multitud de excelentes plumas han

venido a poner de manifiesto que, por lo menos en estos instantes, querer precisar un sentido concreto y riguroso, por unitario, para el Registro de la propiedad español, será trabajo amplio. Y si estudiosos de valía no han logrado convencerse, recíprocamente y de modo completo, sobre lo que de verdad se quiso establecer con aquella primera Ley hipotecaria merecedora de tal nombre, difícilmente vamos a aspirar a convertirnos en intérpretes auténticos. Sin embargo de lo cual, sí vamos a permitarnos emitir juicio sobre algunas cuestiones.

La lectura de la gran cantidad de páginas dedicadas al tema, pendientes las que queden por darse a la luz, es desde luego, orientadora; siquiera pueda producir, en ocasiones, el efecto contrario, dificultando la digestión intelectual de todo lo que se dice, haciéndose así más árdua la tarea de comprender todo lo que se quiera expresar.

El sentido funcional que hayamos de reconocer a la Ley hipotecaria española de 1861, aunque quizá sirve hoy de poco para el Derecho español, parecenos fundamental para el momento puertorriqueño. Si el sentido del Registro de la propiedad puertorriqueño ha de estar ligado a aquél sentido inicial, si el desenvolvimiento institucional ha sido consecuente, la relación debe darse. "relación que consideramos existente sean los resultados similares u opuestos al sentido causal; pues no debemos olvidar que la tesis puede continuarse en sus consecuencias más propias como desarrollarse por medio de la antítesis.

1861. La fecha es punto crucial en el desenvolvimiento del Derecho español. Son momentos codificadores; momentos en que, con retraso manifiesto, nuevas tendencias y nuevas formas de pensamiento airéan a España, típicamente provista de "aire acondicionado". Se cruzan y entrecruzan las direcciones de un mal llamado pensamiento tradicional, junto a un auténtico pensamiento que avala la tradición, así como nuevas orientaciones. Incluso, hasta tal punto proliferan algunos híbridos, que las leyes de entonces parecen surgir con zonas oscuras, como tratando desvelar una oculta intención legislativa, de modo parecido a como suele ocurrir con las leyes económico-fiscales sobre inversiones del exterior o en el exterior.

Las leyes hipotecarias son normas dirigidas a ordenar, preferentemente, la economía ("ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero") Y esa ordenación económica es la propia de los tiempos en que la ordenación se efectúa (pero, en España, con retraso frente a Europa). Con lo cual, el primer punto que hemos de resolver, intentarlo es más propio que darlo por hecho, será determinar la situación económica española existente por los años en que se publica nuestra Ley hipotecaria.

FIGA FAURA (95), reconociendo que la Ley hipotecaria de 1861 es una ley revolucionaria (por cuanto, en su opinión, crea una clase de poseedores y la consagración y reconocimiento legislativo de esa nueva clase), adscribe su carácter revolucionario a la implantación del capitalismo liberal, "o lo que ha sido llamado 'revolución capitalista' " (96).

Hipólito TINE, en sus Orígenes de la Francia contemporánea, escribe, que la Revolución de 1789, en esencia, fue una traslación de la propiedad; traslación que, por nuestra parte, y de acuerdo con MOLITOR (97), hemos de referir exclusivamente a un movimiento económico (98). La Revolución francesa, que tuvo su repercusión española en un movimiento de perfiles modernísimos, por cuanto fue "a plazos", a-

---

(95) FIGA FAURA, I., La Ley hipotecaria de 1861 y la economía nacional, A.A.M.N., XIV, págs. 118 y sigs.

(96) Ibidem, pág. 129.

(97) MOLITOR, Nueva problemática de la propiedad, trad. Navas, R.D.P., 1954.

(98) Jurídicamente, la traslación de la propiedad del señor al vasallo era cosa hecha antes de aquella fecha; sólo quien explotaba la tierra, el labrador, directamente afectado por las cargas fiscales, deviene propietario. En general, sobre estos aspectos, COLE, Historia del pensamiento socialista, I, Los precursores, Méjico, 1964, págs. 19 y sigs. En mismo sentido parece manifestarse CASTAN, La propiedad y sus limitaciones, Madrid, 1963.

barcando desde las Cortes de Cádiz a la denominada etapa moderada, que corre entre los años 1843 y 1868, no fue, desde luego, una revolución capitalista, sino el inicio de la proclamación burguesa. La llamada revolución capitalista, como establecimiento de un sistema de capital (99), exige determinados ingredientes, varios de los cuales no existían, o existían sólo en embrión, en la España de 1861 (100). Valga como ejemplo la falta de apreciación de la tierra en sí y por sí misma considerada, propia del sistema de capital, sentimiento aquél inexistente en España al tiempo de publicarse la Ley hipotecaria, e incluso inexistente durante mucho tiempo después; la ausencia de una auténtica revolución industrial en marcha dificultaba, igualmente, aceptar la presencia de la revolución capitalista por aquellas fechas, que, por mayor abundamiento, tenía que haberse presentado, en cuanto revolución, con cierta antelación, resultando la Ley hipotecaria espaldarazo jurídico (con lo que no sería una ley revolucionaria, sino afirmadora de un sistema ya establecido y, por ello, conservadora), porque las revoluciones no plasman en leyes--y sobre todo si son técnicas--sino con bastante posterioridad. Lo que se ha llamado "la ascensión del siglo XIX", como expresión para designar el fenómeno de la adquisición de inmuebles que facilitó la creación de enormes fortunas con base en la tierra es fenómeno coetáneo con la Ley hipotecaria; y esa ascensión, en cuanto exigencia para la formación de capitales, es y lo ha sido en todas partes, previa al establecimiento del capitalismo como sistema. La Ley hipotecaria de 1861 no plasmó, no pudo plasmar, la revolución capitalista, sino que sólo quiso

---

(99) Capitalismo y capitalistas, han existido siempre; pero el capitalismo en cuanto sistema es muy moderno, incluso algo posterior a MARX, quien pudo prevenir algunos de sus efectos.

(100) Algo parecido ocurre con la denominada sociedad de consumo, que algunos optimistas consideran establecida ya en España, simplemente porque el fenómeno es general en otros países; olvidando que, para convertirse en sociedad de consumo, es necesario haber superado la etapa de "sociedad de producción", y no refleja la balanza comercial española esta situación todavía.

afincar al propietario de la tierra, al recién advenido, que luego se integraría, o no, en un sistema más o menos establecido de capital. Recordemos que son momentos de maridaje entre el sector de la nobleza, escaso de dinero, y de la burguesía económicamente fuerte. Las diferencias son importantes. Igual que es importante reconocer si la intención legislativa se llegó a lograr.

Resulta, por lo indicado, extraño, que algunos autores, describiendo con acierto estas páginas de la Historia de España, incidan en el, en nuestra opinión, error de dar un salto en el vacío (quizá, sólo contemplar aquellos momentos bajo un exclusivo enfoque). Referirse a la Ley hipotecaria de 1861 como aquélla que aparece "como acorde final al rigodón desamortizador" (101), no autoriza, lo cual no parece ser obstáculo, para definirla como ley que se coloca al servicio de un capitalismo que se presume establecido (102). ¿Imaginamos al Code sancionador en Francia de un sistema de capital? (103). Si se acepta, con RIPERT, "que los compradores de bienes nacionales se han convertido en propietarios protegidos, gracias al Código Napoleónico", y que "lo mismo podemos decir de la Ley hipotecaria respecto de los compradores de bienes desamortizados" (104), no puede afirmarse

---

(101) FIGA FAURA, loc. cit., pág. 128.

(102) Ibidem, pág. 129.

(103) No lo admite PHILIP, A., Historia de los hechos económicos y sociales de 1800 a nuestros días, Taurus, 1967, págs. 88 y sigs.

(104) FIGA FAURA, loc. cit., pág. 128. Misma forma de pensar manifiesta COSSÍO (Tendencias jurídicas en el momento de elaboración de la Ley hipotecaria. Su comparación con las actuales, A.A.M.N., XIV, págs. 37 y sigs.), cuando, queriendo reflejar la tendencia existente, escribe que, "la finca ya no interesa en cuanto pueda ser base o sustento de una familia, sino simplemente en cuanto sea capaz de responder de una deuda para conseguir movilizar un capital susceptible de inversión en empresas mercantiles o industriales...", afirmación que, válida para buena parte de Europa, no lo es tanto para España, con excepción de concretos sectores (precisamente, aquéllos, propietarios de latifundios, que no usaron su tierra en su explotación agrícola, sino en otros fines). Precisamente, conseguir esa situación inicial, "tal es la finalidad que, según su propio reconocimiento, perseguía el legislador de 1861" (Ibidem, pág. 45). Luego, si tal era la finalidad perseguida, ha de reconocerse que, en 1861, no existía. Sólo un legislador absurdo pretenderá implantar lo ya existente. Antes de otorgar a la tierra ese



que dicha Ley instaure un sistema de capital. Y esto es importante, pues marca su pauta de influencia al interpretarse el texto legal.

España, en este punto, llevó gran retraso al resto de Europa (105), y no sólo por razones de cultura y cosmovisión, sino porque el esfuerzo que Europa hubo de hacer fue economizado por España, quien en la etapa anterior había encontrado en América los medios materiales necesarios para la laxitud posterior. Y con relación a Inglaterra o Alemania, el retraso es evidente. Todo lo cual debe tenerse en consideración al intentar interpretar nuestro primer sistema técnico hipotecario, lo que GONZALEZ Y MARTINEZ no pareció apreciar debidamente.

Más cerca del verdadero significado que tuvo la Ley hipotecaria se encuentra el pensamiento de JORDAN DE URRÍES (106), quien piensa, como ya antes había pensado DE CASTRO (107), que los partidarios de la codificación, y codificación fue por imperativos varios, la Ley de 1861, aunque LUZURIAGA prefiriese un Código completo de una vez, libraban batalla ideológica por instaurar las ideas del Código francés. Y, hemos de añadir, no tanto por ser francés, sino más bien porque se trataba de

---

caracter instrumental, había que conseguir algo jurídicamente, sólo logrado socialmente: el reparto de tierras. En similar sentido, LARRAZ, La economía española en 1862, A.A.M.N., XV, pág. 416. Parece apuntar un criterio semejante, en parte debido a sus lamentaciones, FERNANDEZ ALMAGRO, M., Historia política de la España contemporánea, Madrid, 1968, principalmente a lo largo de los dos primeros volúmenes.

(105) Carecemos nosotros de un antecedente, no capitalista, pero sí mercantilista, similar a la Hansa germana. Y Alemania, en punto a capitalismo, ha sido el país más adelantado, sobrepasando el esfuerzo original anglosajón, superando incluso aspectos aún latentes en los Estados Unidos de Norteamérica, que en Alemania forman ya parte del recuerdo. Y si bien es verdad, que los Junkers han llegado hasta el primer tercio de este siglo, no es menos cierto que eran subsistencias feudales, dotadas de poder por razón de una peculiar estructura político-militar, pero estaban al servicio del sistema de capital.

(106) JORDAN DE URRÍES, P., Significación y propósito de la Ley hipotecaria, A.A. M.N., XIV, págs. 7 y sigs.

(107) DE CASTRO, F., Derecho civil, cit., I, págs. 187 y sigs.

un Código (108). La codificación significaba instaurar en la tierra española las panaceas iusnaturalistas: reivindicación del hombre frente al absolutismo político (como ya antes había planteado ZEILLER, con un cierto matiz de avanzada, al afirmar la reivindicación frente al Estado, con independencia de las manos en que éste estuviera), y en general el establecimiento de las relaciones de acuerdo con el ideal de justicia burgués, que, en un momento de romanticismo bastante materialista, se creyó posible universalizar. Lo que, en el plano económico, debería significar la participación del hasta entonces no propietario, en la propiedad. Y como la tesis de QUENAY y del pensamiento anterior al momento al que nos referimos, había hecho resaltar el valor de la tierra, es muy explicable que la clase social que quiere acceder a nuevas fuentes de riqueza, lo que primero desee sea asentar definitivamente y formalmente su condición de propietarios (igual que, en un plano distinto, el Rey se sustituye por la Nación). Y fue la burguesía (109), que no se había beneficiado en general--al revés de lo sucedido en Francia--, por lo menos en la primera generación, de las desamortizaciones y vinculaciones llevadas a efecto, porque no estaba en situación de comprar siquiera lo que tan barato se ofrecía; fue la burguesía, la que estimuló el movimiento progresista (110).

Vicente FLOREZ DE QUIÑONES (111) cita como fines de la reforma (y no fines que se perseguían con la Ley, lo que de suyo es diferente, pues existe un quantum cro-

---

(108) "El siglo XVIII se convirtió en el siglo del Derecho Natural. La simiente lanzada por los hombres del siglo XVII trajo a sus nietos una rica cosecha: el Derecho natural se convirtió en la potencia conformadora de la vida social. Al canzó el triunfo en las declaraciones de derechos... y dominó la ciencia jurídica y social de la época" (WEZEL, Derecho natural y justicia material, Madrid, 1957, pág. 205).

(109) En España, en 1860; en Francia, desde 1789. Hay, pues, una sensible diferencia.

(110) Aquellos progresistas muy pronto convertidos en conservadores, como los definió SENADOR (que citamos por medio de FLOREZ DE QUIÑONES, Ley hipotecaria y vida rural, A.A.M.N., XIV, págs. 136 y sigs.).

(111) Ibidem, pág. 191.

nológico importante), el "dar seguridad al dominio y a los derechos reales", "libertar al propietario de las garras de usureros despiadados", gozando la Ley hipotecaria de "un fondo rural evidente y una inspiración clara de protección a las tierras y a los hombres que viven y trabajan en los campos".

En la doctrina coetánea con la Ley hipotecaria, don Bienvenido OLIVER, que citamos por medio de JORDAN DE URRÍES, destaca lo incomprensible e ilógico del texto legal en relación con la Exposición de Motivos. Porque según el pensamiento del legislador y a juicio de don Bienvenido, la Ley debía tener el doble objeto de asentar la propiedad territorial y sus desmembramientos y modificaciones sobre bases que le diesen firmeza, seguridad y certidumbre, y establecer la publicidad de las hipotecas, lo que no refleja la Exposición; fines éstos, añadimos, fijados por el orden indicado.

Y hay miembros de la Comisión, como CARRAMOLINO, para quienes "la Ley hipotecaria, más bien ley de seguridad de la propiedad y de los demás derechos de la cosa" (énfasis suplido), "no es pues una rémora para la Codificación, sino que le allana los caminos" (112).

Sin intención de efectuar una exposición completa de criterios de autoridad, parece ya posible afirmar que la finalidad que se perseguía con la ley era la de garantizar la propiedad. Que era una ley, como gusta de decir el Tribunal Supremo de España cuando ha de aplicar una norma justiciera, inspirada en sanos principios. Y que la finalidad que persiguió la ley fue, logrado ese estadio, facilitar el desarrollo del crédito, etc., etc., en beneficio inicial del campo, para que hallase medios de desarrollarse.

Entonces, hemos de distinguir dos fases o momentos, coincidentes casi en el tiempo, pero cuyos efectos, para lograrse racionalmente, son sucesivos en su cro-

---

(112) En cita de JORDAN DE URRÍES, loc. cit., pág. 25.

nología. El primer estadio consistente en garantizar la propiedad; en establecer jurídicamente a los recién llegados al dominio; y para ello, nada mejor que, a quienes eran propietarios, invitarles a la registración; y para quienes advenían originalmente a la propiedad formal, garantizarles su acceso. Quien no tuviera título de propiedad, como ya es sabido que resultaba frecuente debido al anterior y prolongado feudalismo económico, así como al sentido de las gentes acerca de "los papeños", que acreditare su situación de hecho; quien pretendiere derechos sobre cosa ajena, gravámenes, censos, etc., que los probare y los hiciera constar en el Registro para su subsistencia. No creemos inoportuno decir, que la Ley de 1861 pretendió hacer una limpieza como primer paso para ordenar la casa; que, "con la casa limpia, las visitas llegarían por sí solas". Y un Registro de la propiedad que permite conocer exacta y realmente la situación de las fincas, facilitada por su propio impulso el desarrollo del crédito. El segundo estadio se deriva del anterior, pues, descansando la propiedad en sólidas bases, los necesarios capitales para fomentar el desarrollo agrícola (no se olvide, que se está perdiendo el Imperio de América), accederían a los campos españoles (no siendo argumento en contrario, que los capitales no iban al campo por hallar otras fuentes de mayores beneficios, ya que, sin negar tal posibilidad, la España de entonces tenía capitales más que suficientes para invertir en la inexistente industria, sobrando sumas para atender al agro, por demás única fuente de riqueza nuestra hasta hace escasos lustros).

Para lograr el resultado que, según hemos entendido y apuntado, perseguía la Ley, debía tomarse en consideración una serie de cuestiones, evitando con ello algunos problemas, ofreciendo la solución más adecuada permitida por las circunstancias y por los intereses en juego (113). Y todo ello en una materia en la que

---

(113) Intereses que, por progresistas, eran esencialmente conservadores; progreso para unos propios, que iban a conservar (¡y de que modo!) su progreso.

había poca experiencia. Por demás, los mejores intentos para aquél entonces se habían llevado a cabo en países cuyo principio jurídico económico ordenador (en esencia, el concepto de la persona en su relación con el grupo social, y su reflejo en los bienes por medio de la regulación de la propiedad) era diametralmente distinto (114).

Porque el pensamiento alemán, riguroso y técnico, cansado en ocasiones, se planteaba cuestiones muy distintas a las que podrían interesar en la España de 1861. Aquél ejemplo más o menos puro ha sido, evidentemente, perturbador; no en el sentido de perjudicarse el desarrollo del Derecho hipotecario, que aquí ha sido siempre, y hasta hace no muchos años, meta de ilusionado alcance, pero sí en el sentido de que, por tomarlo de eje de giro, o rechazarle como tal, para interpretar nuestro sistema registral, se ha valorado como término de referencia al Registro de la Propiedad alemán. Y quizá, más que ver lo que quiso el legislador, se haya pensado en qué faltaba a la Ley para implantar el sistema de publicidad, por antonomasia, al decir de la mayoría, el regulado por el B.G.B.

Bajo este enfoque, resulta menos obscuro o incomprensible que se trabaje con el Registro español como instrumento técnico imperfecto para lograr la garantía del tráfico, relegando a un segundo término aquella finalidad que entendemos tuvo --y ha de tener, al menos mientras que el concepto de la propiedad sea en España el heredado del dominio romano--. La Ley fue llamada ley de terceros (LOPEZ DE HARO, entre muchos), y así se ha venido denominando ante ciertos problemas concretos. Lo que no implica desconocer que los Registros sean pensados, o deben estarlo, para el exterior, a modo de escaparates.

Naturalmente, no es este el momento, ni debe ser el lugar, para volver a re .

---

(114) Sin desconocer la influencia germánica en los Fueros españoles, la legislación común representada por Las Partidas, es cercana al Derecho romano. Igual en Puerto Rico, en que el Derecho español aplicable se limitó a Las Partidas y las Recopilaciones.

latar las vicisitudes del sistema registral español en sus primeros pasos. Pero sí puede ser oportuna la referencia, rápida y somera, a determinados aspectos de todos conocidos, aunque con conclusiones dispares.

Tomando como punto de partida la necesidad de ratificar y de ordenar las nuevas titularidades, así como aquella otra de hacer la revolución francesa en 1861 y en España, o sea facilitar la calificación oficial de propietarios a los que hasta entonces eran sólo cultivadores de la tierra y en la tierra, el primer paso debía consistir en lograrse la registración, por cuanto sólo así podría asentarse en sólidas bases el crédito territorial, cuyos medios de realización fueron radicalmente modificados en su estructura jurídica. Y políticamente la medida se traducía en condenar y dificultar a los acreedores de hasta entonces su situación, al implantar la publicación de cargas.

Hasta que punto, no ya la Ley, que puede interpretarse con cierta unidad, sino su Exposición de Motivos, acertó a expresar aquel proceso finalista, es también capítulo que puede discutirse. Una probable inercia de dar por buenas opiniones anteriores nos ha traído la constante alabanza de aquella Exposición. Y sin negar que, en cuanto exposición de motivos, la de la Ley de 1861 tiene mucho que ofrecer a las que hoy se elaboran, si es que se elaboran, en nuestro caso particular creemos poder afirmar, que la Exposición indicada ofrece susceptibilidad para defender, con base en ella, variadas posiciones, sobre todo si la lectura se hace con cierta rapidez y se citan párrafos más o menos sueltos. Parece abundar en este sentido la circunstancia de que aún se usa de tal texto para interpretar incluso la ley actualmente vigente en España, cuya propia Exposición de Motivos, sin embargo, y por paradojas de la vida, no ofrece bastante base para entender el texto de 1944 (refundido, 1946), como sancionador de orientaciones y de principios inexistentes, que se quieren encontrar sancionados en aquélla primera. Todo lo cual nos lleva a veces a acercarnos a dicha introducción de la Ley de 1861 usando

de elementos aclaratorios todos, exceptuando dicha introducción (115). Y esto, cuando se trata de usar en Puerto Rico por inercia del prestigio de algunos estudiosos españoles, ha sido causa de serios errores, como hemos de ver.

Siendo, en fin, la Ley revolucionaria, ¿en qué consistió la revolución? Es sabido, que en el sistema que implanta. ¿Cuál sistema?

No orienta, o lo hace indebidamente la Exposición de Motivos de nuestra primera Ley hipotecaria, al definir el sistema que implanta como distinto al tradicional: "Nuestras leyes, siguiendo a las romanas" han mantenido la exigencia de un modo, de un acto externo, público y que se pudiera apreciar por todos". Contra cuyo principio, "se ha elevado otro en los tiempos modernos", que fue adoptado por Le Code, conforme al cual, el elemento título (causal) destaca (116). Pero, "no

---

(115) No vamos a negar, que esa Exposición de Motivos sea el mejor preámbulo y el más autorizado comentario de la Ley, como pudo ya afirmar FERNANDEZ NEGRETTE. Pero sí puede afirmarse, que esa Exposición no es, desde luego, ni tan clara, ni, en ningún caso, el mejor intérprete del Ordenamiento jurídico todo.

(116) Sabido es, que el origen de la teoría del título y del modo de adquirir es todavía dudoso. Se citan los textos de PAULO ("nunquam nuda traditio transfert dominium, sed ita si venditio aut aliqua iusta causa praecesserit", 41, cf. 31) y de ULPIANO ("traditio propria est alienatio rerum nec Mancipi; harum rerum ipsa traditione adprehendimus scilicet si ex iusta causa traditae sint nobis", 19 17) como origen clásico; pero no falta quien, como HOFFMANN (Die Lehre von titulu und modus acquirendi, Viena, 1873), haya pensado en la interpolación de tales textos.

Al parecer, como residuo de la antigua mancipatio, en la época clásica del Derecho romano, en que se desarrolla la traditio, ésta, por sí sola, no era suficiente para considerarla con virtualidad transmisiva; la entrega exige una causa que la justifique, causa determinada por la presencia de un contrato con finalidad traslativa. Para JORS-KUNKEL, por ejemplo, la pluralidad de causas es innegable, escribiendo dichos autores, que, "en los negocios que se cumplían en el acto, la causa consistía en el acuerdo acerca del fin de la entrega, existente al tiempo de realizarla (causa donationis, causa dotis); en la compraventa, era el contrato mismo; en el pago o cumplimiento de las obligaciones estipulatorias y de legados, la causa no era, por el contrario, como pudiera creerse, el negocio jurídico creador de la obligación (estipulación, legado damnatorio), sino el acuerdo sobre el carácter liberatorio de la prestación (causa solvendi)", (Derecho romano, pág. 182, trad. Prieto-Castro).

De este modo, una justa causa, una entrega y un nexo causal, provocan la transferencia.

En el Derecho intermedio, la teoría del título y del modo tomó gran importancia, si bien se ha producido para aquél entonces una serie de cambios a la concepción romana. De un lado, la traditio queda separada del animus; una nuda traditio

corresponde a la Comisión apreciar" las excelencias, entre partes, del sistema

---

desprovista del original animus transferendi et accipiendi dominii es lo resultante (ROCA SASTRE); la tradición queda configurada como simple modo de transmitir, desplazándose la energía traslativa al título. El convenio causal para formar parte de lo que se denomina iusta causa traditionis, que califica y concreta la finalidad traslativa; de donde el título o causa, resulta robustecido, desde el momento en que en él se hace residir la existencia o no del animus transferendi. La relación o conexión entre título y causa opera de manera absoluta. Centrada la energía en el título, la relación de este para con el modo ha de ser directa, por cuanto la entrega, o modo, funciona como un último requisito que, aunque necesario, deviene el algo añadido al título, que es quien conserva la auténtica eficacia traslativa. Se comprende, así, que la tradición alcanzara gran difusión en sus formas ficticias.

En esta época del Derecho intermedio, la influencia del Derecho canónico es notoria, debido en buena medida a la difusión del ius ad rem, que se justifica y adapta perfectamente a esta nueva consideración sobre el título y el modo. La toma de posesión en el ius ad rem viene a significar la tradición del mismo, que requiere para su eficacia la justa causa, o título de atribución del beneficio.

Hacia los fines del siglo XVIII, dentro de los marcos del racionalismo imperante, preocupó a la doctrina la razón de ser de la exigencia de un título y de un modo de adquirir existente sólo para los derechos reales. Se decía por aquél entonces, que la adquisición de un derecho real (la propiedad, en cuanto prototipo), se fundaba en un factum o toma de posesión de la cosa (modus, relación ficticia del dominio). Tratándose de adquisición derivativa, la justificación, o título, reside en un negocio jurídico concluido con el anterior propietario. Y si se trata de adquisición originaria, el título reside en otros supuestos reconocidos por el Derecho--sin faltar quien, dejándose llevar de la exagerada aplicación que, entonces, se venía haciendo del contrato que justificaba todo lo imaginable, afirmase, como base contractual o título justificativo, el consentimiento tácito de los demás (v.gr.: ocupación).

Este proceso se reconoció como válido. Pero ningún autor se había preocupado de concretar sus bases. Quien primero intentó su justificación--al hacer crisis el Derecho natural--fue ZEILLER, quien, siguiendo a KANT, intentó distinguir el fundamento de las adquisiciones originarias y las derivativas; el de las primeras lo hallaba ZEILLER, al decir de GONZALEZ Y MARTINEZ, en la ausencia de dueño de las cosas y en el derecho primigenio de la personalidad; en las segundas, ZEILLER estimaba más que suficiente el título, considerando que la entrega no era exigencia jurídica, sino necesidad para el uso físico de la cosa, y la exigencia de un modo encuentra su explicación en la necesidad de que todos sepan quien es el propietario, para que respeten su propiedad.

La tesis de ZEILLER ofrecía un frente de ataque demasiado amplio; recurrir a una hipotética communio originaria, y ampararse en los conceptos tomísticos de posibilidad y realidad, puede satisfacer a la lógica abstracta, pero no a las exigencias de la vida. Si la cognoscibilidad fuese la justificación de por qué se necesita la tradición y toma de posesión, habría que desvincular el contrato de la serie de actos tendentes a transferir la posesión, pues el contrato no manifiesta hacia el exterior ningún cambio en la situación del objeto. La misma transmisión formal de la posesión material tampoco realizaría aquella función, si no va acompañada de una explicación referente al fin por el que se realiza la entrega, cuyo fundamento estribaría en el negocio causal; por lo que tendría que ser cognoscible tanto la entrega como el contrato causal. En fin, que la cognoscibilidad no puede fundar la toma de posesión como exigencia: si se trata de fundamentar en esa toma de posesión la obligación de respeto general, esta obligación existe con



francés; "lo que cae de lleno bajo su dominio es desecharlo cuando se trata del interés de terceros" (117). Es decir, que negado el sistema francés, por contrario

---

referencia a cualquier titular y no sólo con relación al adquirente; y si sólo se trata de buscar una justificación en exigencias del tráfico, la toma de posesión en nada las favorece, pues quien contrate con el poseedor exigirá la justificación de por qué posee.

Realmente, la justificación de título y modo deriva de la misma naturaleza posesoria del derecho real. Un derecho que faculta a una persona titular para disponer libremente del mismo, con exclusión de los demás, no se considera adquirido por la conciencia social hasta que la persona no se encuentra en condiciones de ejercitar de hecho los poderes que le corresponden de Derecho. El título es la justificación del poder; el modo, es la plasmación del poder, como hecho. Por ello en el título del crédito no se exige posesión alguna.

Pero este enfoque acerca del título y del modo no se manifestó en la legislación. En el Derecho alemán, por influencia de SAVIGNY y antes de la publicación del B.G.B., se consideraba que el Derecho romano no había conocido tal exigencia y que fue el Derecho intermedio quien la planteó. Para SAVIGNY y sus discípulos, si el Derecho romano enumeraba las causas hábiles e inhábiles de transmisión, siendo la entrega la misma en todas ellas, esto significaba que eran hábiles las que significaban la voluntad de enajenación (concepción que, además, encajaba perfectamente en el esquema mental de la dogmática de la voluntad, en boga por entonces); de donde deducía SAVIGNY, según relata WARKONINNING, que la justa causa, ni era contrato previo, ni obligación dirigida a la transmisión, sino la prueba del tradens contra el accipiens, de que éste le había recibido la cosa adecuadamente. REGENBRECHT recuerda la alusión constante de los textos romanos a la causa de la traditio, que es muy ambigua, mientras que no se menciona en la mancipatio, que se expresa por sí misma.

En Derecho francés, por el contrario, aunque se aceptó la teoría del título y del modo, se inició un proceso de espiritualización de éste. El enorme desarrollo alcanzado por las formas ficticias de tradición (principalmente, en la zona meridional), difundieron la característica de dichas formas ficticias: incluir en el contrato la cláusula de considerar efectuada la transmisión (traditio feinte), como fenómeno normal que cristalizó en el Código de los franceses, que, al seguir las huellas de DONELLO y POTHIER, centró la energía traslativa en el título.

Sin embargo, conviene recordar, contra la opinión más corriente de lo deseable, que ni el Derecho alemán prescinde del título (el B.G.B. otorga una condictio con fines de restitución: Cfr. parágrafo 139, que sanciona la nulidad del negocio viciado en alguna de sus partes radicalmente; parágrafo 138, que sanciona la nulidad del negocio contra las buenas costumbres; parágrafo 182 y siguientes, admitiendo oposición al pago por inexistencia de causa); ni el Derecho francés se olvida del modo (en casos de colisión, el Code da preferencia a quien primero entró en posesión de la cosa; Cfr.: art. 1.141, C.c. francés).

(117) Gustaba LA RICA, y gustaba en buena técnica, de buscar argumentos históricos que justificaran la total dicotomía en la regulación de la propiedad inscrita con relación a la que no lo estaba. Como forma de concebir el Registro y la protección a terceros, manejó antecedentes de la Comisión de Códigos, usó de la autoridad de don Bienvenido OLIVERA, aplicó el orden de prelación de textos legales

al romano, la Comisión no lo acepta. Y en este párrafo, por exclusión, nos seguimos quedando con "nuestras leyes", que seguían a las romanas. Porque "según el sistema de la Comisión, resultará de hecho que, para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y demás derechos reales en tanto se considerarán constituidos o traspasados, en cuanto conste su inscripción en el Registro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripción, subsistente el Derecho antiguo",

¿Es adecuado este sistema de comparación? Ensalzando el sistema romano, por función de la exteriorización, se rechaza en interés de terceros el sistema opuesto, el francés, para luego aludir a un sistema que, ni es romano, ni tradicional

---

y aplicó las remisiones que hace el Código civil a la legislación especial; incluso, ofreció jurisprudencia.

Sin embargo, y con ello adelantamos terreno, no llamó la atención sobre preceptos totalmente nuevos que introdujo el Código civil; muy principalmente, nada adujo acerca de otra exposición de motivos, que, si bien reducida en extensión y poco vistosa, nos ofrece sobre aquélla otra de la Ley de 1861, una gran ventaja, cual es la experiencia inmediata y su valoración consciente, así como la solución aportada ante problemas concretos y determinados, bien conocidos. Nos referimos a la exposición de motivos de la Ley hipotecaria para las Provincias de Ultramar, en la que el legislador expone, que "el Código civil, en Ultramar como en la Península, expresamente dejó en vigor, entre otras leyes, especiales, la hipotecaria, sin eliminar ni avocar a sí por entero disposiciones que por su índole habrían correspondido al Código, si ambos dataren de una misma fecha. Hízose con esto inevitable conciliarlos, y a la revisión efectuada para ello ha presidido el criterio de que prevalezca el Código en todo caso de divergencia..." (énfasis suplido). Y la Ley hipotecaria española de 1900, por si hubiere duda, recoge el mismo sentir, como bien indica GONZALEZ Y MARTINEZ, al escribir, que, en "la redacción del nuevo texto desempeñaron un principal papel los señores GOMEZ DE LA SERNA, don Javier, y BRÚ DEL HIERRO, don Carlos, que, como funcionarios del suprimido Ministerio de Ultramar, habían tomado parte y conocían detalladamente el texto de la Ley hipotecaria armonizada con el Código civil, que se había promulgado para aquellos dominios" (Estudios, I, pág. 209, nota).

Porque, aunque pudiera hablarse de una propiedad inscrita y de otra no inscrita, sólo puede hablarse de un único sistema para adquirir derechos reales, siendo su regulación competencia exclusiva del Código civil. Y si bien es verdad, que "si no tuviéramos más texto legal en relación con el régimen inmobiliario que el Código civil, la solución se impondría, aunque deficiente e incompleta por falta de regulación: en el artículo 609.-art. 549, C.c. puertorriqueño--estaría la clave", ha de ser igual verdad, que, vista la manifiesta intención legislativa, debe someterse la Ley hipotecaria al Código civil, que es lo mismo que dejar, en este punto, sólo al Código.

(quedando "...cuando se haga la inscripción, subsistente el Derecho antiguo"), antes ensalzados. Y, además, resulta que, para la Comisión, éste es el sistema de hecho; ¿será también el de Derecho?

Es interesante traer a colación el párrafo concreto en que el legislador justifica su forma de pensar, en parte errónea por contradecirla los antecedentes y equivocada por contradecirla el Código civil: "Nuestras leyes, siguiendo a las romanas, adoptaron la diferencia entre el título y el modo de adquirir, y establecieron que el título sólo produjera acción personal, pero que la propiedad y los demás derechos sobre la cosa, y, por lo tanto, las acciones reales que se dan para reivindicarlos, sólo nacieran de la tradición, o lo que es lo mismo de la posesión de las cosas inmuebles. Los romanos, a pesar de haber despojado al Derecho antiguo de muchas formas groseras y materiales, creyeron siempre que un acto externo, público y que se pudiera apreciar por todos, debería señalar al que era dueño de la cosa inmuebles. Este principio dominó también en los diferentes estados que formaron nuestra gran unidad nacional, si se exceptúa el Reino de Aragón, en el que basta la reducción de un contrato de enajenación de inmuebles a escritura pública para que el dominio o el derecho real quede en el adquirente".

De estas palabras, claramente se deduce que para el legislador su concepto de la tradición queda muy concretado, sin que pueda argüirse en su favor que la tradición material o física fuese la más propia del Derecho romano, pues, como señalan JORS-KUNKEL, el acto real de toma de posesión fue atenuado con el tiempo, de tal modo que "hasta el derecho postelásico y el justiniano no se abandona este criterio; entonces la declaración de entrega de posesión, principalmente escrita, comienza a sustituir en la práctica a la toma real de posesión" (Derecho privado romano, § 65, nota 19); idea que recoge GONZALEZ Y MARTINEZ, al escribir que, "inspirándose en el Derecho oriental, Justiniano substituyó el cambio real de posesión por la forma escrita con entrega de documento que acreditaba la compra o la liberación, es decir, transformó la tradición de la cosa en la traditio instrumenti..." (Estudios, I, pág. 340). RUBIO (La transmisión de la propiedad inmobiliaria en nuestro Derecho medieval. Función del documento, A.A.M.N., VII, págs. 351 y sigs.) cita numerosas disposiciones del Codex de Justiniano en que se admite la tradición ficticia (C., 1, 2, 22; 4, 3, 1, 2; 8, 53, 1; etc.). Y nuestras mismas Leyes de Partidas recogen supuestos de tradición ficticia (Partida 3a., Tít. XXIX, Ley 8, 9), que ya antes había admitido el Fuero Juzgo (Libro V, Tít. II, Ley 6). Y ALVAREZ SUAREZ expresa que, con carácter de excepción, el Derecho posclásico admitió supuestos en que no era necesaria la tradición para transmitir la propiedad. Así ocurre en la Constitución de Constantino del año 319, en el Código Teodosiano (L. 4, 8, 12, en relación con las donaciones de padres a hijos); y Justiniano incluyó la excepción referente a las Iglesias y lugares píos (Cod. Th., Ley 23, 4, De Sacr. eccl.). Incluso RICCOBONO (Traditio ficta, en Zeitschrift des Savigny Stiftung, en cita de BELTRAN DE HEREDIA, R.D.P., febrero, 1967), ha querido elaborar una construcción del carácter puramente aparente de la tradición (en contra, BONFANTE, Corso, II, pág. 151, 1928).

El legislador no se ha inclinado por un sistema alemán. Porque "...aquí debe exponer la Comisión el gran cambio que acerca de este punto introduce el proyecto...". ¿Cuál es este punto? Que el proyecto "se separa de lo que hoy está escri-

to en nuestras leyes 118) y vuelve" o trae "el antiguo principio establecido por Don Carlos y Doña Juana, y seguido por Felipe II, por Don Felipe V y por Don Carlos III", cuyas disposiciones tendieron siempre a que los derechos limitados estuviesen registrados, con el fin de garantizar el crédito. Luego, la innovación, en este punto, parece residir, pues, en la inscribibilidad, obligatoria por vía de denegación de efectos en cuanto a protección de terceros se trata, de los derechos reales limitados. En este punto, parece olvidar la Comisión, que exigir la inscripción en la constitución del dominio y demás derechos reales puede disolverse en dos puntos, en vez de uno solo. Porque lo que ya no parece tan conforme con las leyes de Don Carlos y Doña Juana y demás monarcas citados, es el condicionar el dominio a la inscripción; primero, porque ya en Derecho romano lo externo era lo efectivo, como bien indica la Comisión, al igual que en Derecho español (pues la excepción para Aragón es muy discutible; igual que habría de discutirse hasta qué punto no es exteriorizadora la escritura pública como medio de tradición, como luego vino a demostrar el art. 1.462, C.c.--art. 1.351, C.c. de Puerto Rico--); segundo, porque las normas vigentes bajo los reinados de los protagonistas regios

---

(118) Ha de referirse, por exclusión, a la Novísima Recopilación y disposiciones posteriores, que dejaron de lado aquellos principios, que subsistieron hasta la Nueva Recopilación; entendiéndose por "dejar de lado" el carácter eminentemente fiscal que otorgaron al sistema de inscripción de las Contadurías. Bajo este prisma, nada de extraño tiene el rechazo del sistema anterior. Los grandes esfuerzos realizados, desde las Leyes de Toro hasta las promulgadas por Carlos III, para reforzar el tráfico y otorgarle debida garantía mediante la publicidad de determinadas limitaciones del dominio, se confundieron, ya inicialmente, con unos fines recaudatorios, que, a partir del Real Decreto de 31 de diciembre de 1829, quisieron ser centro del sistema. Por lo que un Registro pensado para constatar cargas, quiso usarse para fijar ingresos fiscales, incurriendo en el absurdo de someter a tal régimen de publicidad la tan necesaria a los gravámenes, como la perturbadora --por los términos en que se hizo-- del dominio mismo. De ahí, que un sistema cuyos primeros pasos fueron dirigidos a garantizar situaciones reales, pasó a convertirse en un sistema que sólo garantizó la recaudación; abriendo la puerta al documento privado, carente de garantías, negándoselas al documento público, firmemente asentado ya. Se comprenden así las expresiones "constitutivas" con que se hace referencia a la registración, que nos dejará larga huella en el modo de expresarse de nuestras leyes hipotecarias.

que cita la Comisión, nunca exigieron la registración del dominio (119); tercero, porque lo que no parecía imaginarse el legislador--no podía--es que el Código civil diera al traste con buena parte del criterio renovador (pero no revolucionario en el sentido entendido por algunos), al introducir en el Derecho común la tradición instrumental, generalizándola (120).

---

(119) La Real Pargmática de don Carlos y doña Juana, reiterada en su sanción por Felipe II, se escandaliza un poco de la situación entonces existente, a la que quiere poner remedio, por ser tal situación solucionable si saben "los que compran los censos y tributos, los censos e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran"; y, para evitar tales inconvenientes, manda el más discutido de los monarcas españoles que se registren "los contratos de las cualidades susodichas entre los cuales no está el dominio. Y el magnífico Carlos III ordenó severamente, que, sin proceder registro, no se juzgarán ni harán fe "de la formación de las hipotecas o verificación de gravámenes en fincas". Ya mucho antes, la resolución de las Cortes de Madrid, de 1528--Nueva Recopilación, Ley II, Tít. XV, Libro V--, que no se incluyó en la Novísima, como bien dice NAVARRO AZPÉTTIA (Títulos e inscripciones, A.A.M.N., XIV, pág. 513), ordenó que las personas que en adelante pusieran "censos o tributos sobre sus casas o heredades, o posesiones, que tengan atribuidos o encensados a otro primero, sean obligados a manifestar i declarar los censos i tributos, que hasta entonces tuvieren cargados sobre las dichas sus casas, i heredades, i posesiones". Hasta aquí, ninguna referencia al dominio.

Cuando las leyes hipotecarias hablan de compradores y de vendedores, aluden a quienes compran y venden derechos limitativos de la propiedad, principalmente los censos. La Pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1768, que estableció los Oficios de Hipotecas, respondió a aquella idea de comprar y vender: "...que se tome razón de todos los instrumentos e imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces o considerados por tales, que constaren gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgo u otra obra pía, y, generalmente, todos los que tengan general hipoteca o gravamen..."; siendo el efecto de la toma de razón para el de "perseguir las hipotecas y fincas gravadas"; siendo el efecto del silencio registral, el que "no hagan fe ni en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas ni para que se entiendan gravadas las fincas".

(120) Aunque ya el Código de Eurico estableció una función de tradición ficticia mediante el documento, al que reconoció efectos más avanzados, cual la función traslativa del dominio (venditio per scripturam facta plenam habeat firmitatem); coexistiendo con la compra indocumentada o sin carta.

No es esta, sin embargo, opinión unánime. Tomando como criterio de distinción entre las chartae y notitiae el carácter solemne de aquéllas y la mera eficacia probatoria de éstas, reconoce RUBIO (La transmisión, cit., págs. 353 y sigs.) que algunos autores (SCHEWERING, LEVY, etc.), por considerar la documentación de la compra venta consecuencia o expresión más adecuada y orgánica del Derecho postclásico, en vez de ser resultado de la vulgarización (en el sentido de BRUNNER) padecida por el Derecho romano, conciben la documentación como algo ya existente en el orden jurídico romano.

Naturalmente, la intención legislativa de dar publicidad a las limitaciones del dominio puede considerarse, o como prolongación perfeccionada del sistema anterior, o como alteración radical del hasta entonces existente, pero yéndo más allá que las leyes invocadas como precedente.

Como prolongación perfeccionada del sistema anterior podría entenderse, si la reforma hubiese mantenido la intención fiscal ya tradicional de los Oficios de Hipotecas; que sería más perfecta al extenderse a todo tipo de actos calificados como registrables. Tesis que ya en la Exposición de Motivos parece descartarse (121), que desaparece del contexto que estuvo en vigor y que es rechazada unánimemente por la doctrina.

Como alteración más o menos radical del sistema entonces vigente, pero yendo más allá, así es como se ha entendido la Ley. La misma reiteradamente citada Exposición de Motivos indica, que "la primera cuestión que ha tenido la Comisión que resolver es si el proyecto deberá limitarse a la reforma del sistema hipotecario que viene en observancia, o es extensivo a asentar la propiedad territorial y todas sus desmembraciones y modificaciones en bases más seguras que las en que hoy descansa. Basta a la Comisión la exposición de motivos que precede al Real Decreto de 8 de agosto para comprender que la intención del Gobierno se extendía también a este punto" (122).

---

(121) "...En la alternativa, no faltarán los patrocinadores del interés de la Administración", pero no es "ésta la opinión de la Comisión; sin negar que los Registradores de la propiedad y de las hipotecas puedan y deban venir en auxilio de la Administración... cree que esto debe entenderse sin detrimento de los principios de justicia..."

(122) Pudieran ser desorientadoras las palabras de la Exposición de Motivos, de que "así se ha entendido entre nosotros en todos los tiempos el sistema hipotecario desde que Don Carlos y Doña Juana... allegaron en 1539 por primera vez materiales para la obra que ahora se trata de levantar. Entonces, con sabia previsión, plantearon el doble problema que se ha agotado en todas las naciones que modernamente han querido reformar la legislación hipotecaria: el de adquirir sin temor a perder lo adquirido y el de prestar sobre la propiedad raíz con la seguridad de que no sería ineficaz la hipoteca".

La causa de la posible desorientación estriba en tomar como antecedentes los

naturalmente, la intención legislativa de dar publicidad a las limitaciones

citados, para atender a la registración del dominio, pues bien es verdad que dichas normas que se invocan nunca aludieron al dominio en el sentido de tenerse que registrar. Y si la referencia no va dirigida al dominio, sino a la adquisición de los derechos reales limitados, que se compran, se venden y se adquieren, no debió la Comisión incluir el párrafo en que quiere encerrar la idea expresada.

De ahí la necesidad de que el Registro no lo fuera sólo de hipotecas, sino también, y como primer paso, de la Propiedad. "Resuelto este punto, la Comisión tenía que decidir ante todo cual era el sistema hipotecario que debía adoptarse". Y después de juzgar negativamente el sistema de clandestinidad, y, con menor rigor, el sistema mixto de hipotecas ocultas coexistiendo con otras dotadas de publicidad, que "tampoco es aceptable a juicio de la Comisión", se reafirma irrefutablemente que "no hay, pues, más que un sistema aceptable: el que tiene por base la publicidad y especialidad de las hipotecas".

Para evitar posibles errores de interpretación, "debe decir la Comisión como entiende la publicidad. Consiste ésta en que desaparezcan las hipotecas ocultas; en que no pueda perjudicar al contrayente de buena fe ninguna carga no inscrita; en que quien tenga derechos"--limitados, como se verá--"que haya descuidado inscribir, no perjudique, por una falta que a él sólo es imputable al que, sin haberla cometido ni podido conocer, adquiera la finca gravada o la reciba en hipoteca" (énfasis suplido). Ni una referencia a la propiedad libre, ni a sus modos de adquisición, como modificados por la legislación hipotecaria; ni debe olvidarse que los derechos reales limitados funcionan en este punto bajo iguales patrones que el dominio.

"Para conocer la importancia del sistema adoptado por la Comisión, debe tenerse en cuenta que el fin de la legislación hipotecaria es asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca". El legislador se preocupa de los inversores de capital, considerando que las garantías otorgadas a la hipoteca provocarán por sí mismas la inscripción inicial del dominio. Lo cual es exacto, pero para las fincas que vayan a hipotecarse. No ha de serlo, sin embargo, para las que vayan a enajenarse.

Ante tal insistencia, da la impresión de que la Comisión, piensa más en el sistema registral de los derechos reales limitados--y limitativos--y gravámenes, por impulsos del sistema anterior, que en la registración de todo derecho real, y, por antonomasia, del dominio. Y no parece que el legislador dé mucho importancia a algo que, en nuestra opinión, sí la tiene, cual es el airear debidamente la registración del dominio y de sus modificaciones subjetivas. Es verdad, que, ya antes, desde las Contadurías, las transmisiones del dominio eran registraadas; pero la

diversa finalidad que tenía esa toma de razón con relación a la inscripción técnica patrocinada en 1861, es fundamental. Exigir la registración de la propiedad por razones fiscales implica, cuando tales razones fiscales desaparecieron, que el registro del dominio no fuese requerido; exigir la registración de cargas y gravámenes por razones fiscales, implica, cuando tales razones fiscales desaparecen, que el registro de cargas y gravámenes no fuese exigido. Pero el legislador, pensando en la seguridad del tráfico y no en el interés de la Hacienda, llama fuertemente la atención acerca del por qué han de registrarse los censos, tributos e hipotecas (cargas y gravámenes); pero omite toda referencia al dominio. Se destaca el cambio en la forma; se invoca el cambio instrumental más que el cambio sustantivo.

Pero la intención legislativa de que se inscriban las adquisiciones del dominio, no sería nunca desarrollo o prolongación del sistema anterior, ni, tratándose de una fundamental verdad, quedó suficientemente clara aquella intención en el texto de la Exposición de Motivos. Es verdad, que ésta contiene un conocidísimo párrafo que parece contradecirlo (123); pero si observamos su inclusión sistemática, su fuerza pierde toda intensidad. Porque dicho párrafo es el broche de oro a la comparación del "moderno" sistema francés, frente al romano; es párrafo que concluye la afirmación de que la Ley vuelve a traer el "antiguo Derecho" (124); es, en fin, párrafo que nos trae la explicación sobre qué entiende la Comisión por publicidad, referida siempre a derechos reales limitados.

Respondiendo, pues, a la pregunta que antes hacíamos, quizá puede afirmarse que la Comisión, en la Exposición de Motivos, dió como solución al problema del sistema que implantaba la de la publicidad de los gravámenes, pero no insistió debidamente en que esa publicidad se extendía también a las transmisiones del dominio (125), y, en general, a toda modificación subjetiva. Lo que, de otro lado, en-

---

(123) "Según el sistema de la Comisión, resultará de hecho que, para los efectos de la seguridad de un tercero...".

(124) Expresión, por cierto, que se usa contradictoriamente; unas veces, para referirse al Derecho que la Ley quiere modificar; otras, para aludir a criterios tradicionales que la Ley dice reimplantar.

(125) La razón es óbvia. Como ha escrito LACRUZ BERDEJO, "la propiedad, más o menos imperfectamente, puede, de algún modo, ser anunciada por la posesión, pero a buena parte de los gravámenes, y en particular a los derechos reales sin desplazamiento, no les queda ni esa última posibilidad. De ahí que, tradicionalmente, los principales inconvenientes de la falta de publicidad de los cambios reales se hayan hecho notar siempre en el terreno de la hipoteca y del censo consignativo... Por eso, la publicidad que con mayor urgencia se requiere es la de los gravámenes" (Lecciones, citada, págs. 46-47).



cuadra perfectamente en el momento en que se vive; cada uno se preocupa de sus intereses: interés del acreedor es asegurarse de que la finca esté inscrita, e inscribir la garantía de su crédito. Por tres veces alude la Exposición de Motivos a esta modificación subjetiva (tal como la entendemos actualmente): en dos ocasiones, como aparente conclusión de que la Comisión tiene de la publicidad un determinado concepto, quedando, así, velada su fuerza, como se indicó; y al plantear francamente el problema de la doble venta--que, siempre, debe considerarse como problema tipo--, que, al publicarse el Código civil, quedaría totalmente desvirtuado, no pudiendo entenderse el art. 1.473, C.c. (art. 1.362, C.c. puertorriqueño) como lo ha sido frecuentemente, y a la luz de lo que un Registro de la propiedad necesita para obviarse problemas (126).

---

(126) No existe argumento serio, en nuestra opinión, para considerar que dicho precepto establece una excepción por cuya virtud quien primero inscribe es propietario. El precepto, sin obscuridad alguna, considera que "la propiedad pertenece al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro" (énfasis suplido).

He aquí nuestra interpretación:

El precepto dispone acerca de los criterios vigentes en Derecho civil para, en caso de dudas motivadas por una doble venta, determinar quien es el propietario. El artículo, asimismo, recoge la teoría del título y del modo de adquirir. De aquí que disponga:

1°. Si se ha vendido un bien mueble a dos o más personas, como sólo tiene título y modo quien posee el documento que justifica la transmisión y detente la cosa objeto del contrato, de entre las dos personas será propietaria la que "primero haya tomado posesión" de la cosa. Frente a ésta, la otra persona, por tener sólo título, no adquiere derecho real alguno, y sí solamente una titularidad crediticia (arts. 1.093, C.c.; art. 1.048, C.c. puertorriqueño). Sin olvidar, de otro lado, la presunción de titularidad de la posesión.

2°. Si se ha vendido un inmueble a dos o más personas, dado que la escritura pública lleva consigno la transmisión de la posesión (art. 1.462, C.c.; art. 1.351, C.c. puertorriqueño), nos encontramos con dos poseedores de una finca, ambos con título--la escritura que les atribuye la posesión--, siendo su posesión meramente instrumental. En este supuesto, el precepto atribuye la propiedad al adquirente que antes la haya inscrito. Pues bien, esta referencia al adquirente es, a nuestro juicio, fundamental; principalmente si la comparamos con el párrafo anterior, que se refiere a personas (lo cual es óbvio, pues allí sólo había un adquirente, el poseedor titulado, aunque varias personas).

Luego, si el párrafo segundo del artículo que comentamos alude al adquirente, hemos de pensar que, bajo esa expresión, se alude a algo; lo que nos obliga a reconocer que bajo el concepto de doble venta hemos de distinguir dos supuestos, confundidos regular y cotidianamente por la doctrina y por la jurisprudencia:

a) lo que llamamos compraventa en sentido estricto, esto es cuando un propie-

No invocar la publicidad para el dominio y sus modificaciones subjetivas, para

---

tario vende, con escrituras de igual fecha, la misma finca y a compradores distintos. En este supuesto, ninguno de los que compró tiene preferencia por razón del título, ni por razón de la posesión. Solamente el Registro puede determinar preferencias. Y como por imposibilidad de distinguir preferencias, ambos son adquirentes, la propiedad pertenecerá al adquirente que primero inscriba en el Registro.

b) Lo que llamamos doble venta en sentido amplio: cuando un propietario vende la misma finca a personas distintas, pero documentadas en distinta fecha; distinta fecha que se acredita en el documento o escritura pública. Aquí no cabe hablar de dos adquirentes. Sólo quien tiene título público de adquisición de fecha anterior, por tener la posesión instrumental es adquirente. El segundo comprador no adquirió nada, pues nadie da lo que no tiene. Por estas razones, aunque el segundo comprador inscriba, el primer comprador o adquirente puede solicitar que aquél sea arrojado del Registro (que, mientras no medie una tercería, según el art. 34, Ley hipotecaria, protege solamente con la presunción legitimadora).

Por ello, la Exposición de Motivos de la Ley de 1944, texto refundido de 1946, podía afirmar que "en forma alguna se lesiona a los legítimos titulares de derechos que, estén o no inscritos, continuarán gozando de las debidas garantías". Esta es la precisión que nos permitiríamos hacer ante el magnífico estudio de nuestro distinguido compañero AMOROS GUARDIOLA (La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios, R.C.D.I., n° 463, pág. 27 de la separata), quien, aunque trabajando con el rigor que le caracteriza, parece seguir el criterio general (aunque las salvedades que relaciona, son reservas dignas de ser meditadas), aparte de aceptar el criterio, también bastante general, de fijar la tercería con relación al comprador no inscrito y no con referencia a la relación registral, interna, en que surge el conflicto.

En otro caso, habría de admitirse que la inscripción registral es un modo de adquirir, conclusión inaceptable, no sólo en Derecho puertorriqueño, sino también en Derecho español, por las siguientes razones:

a) La razón o argumento histórico: La investigación de los antecedentes legales nos pone de manifiesto que nunca el Derecho español ha admitido el abandono del título y del modo de adquirir en cuanto a los derechos reales. Las adquisiciones à non domino, reguladas en el Código civil, no pertenecen al Derecho tradicional, sino que fueron tomadas a préstamo de las concepciones alemanas para atender a determinadas situaciones del momento histórico español en que la burguesía accede al poder. Fue como consecuencia de la publicación del Código civil, así como de la Ley hipotecaria de 1861, cuando la doctrina pudo poner en tela de juicio la posibilidad de que la tradición hubiera quedado relegada a un lado por virtud de la inscripción. Tal posibilidad fue desafortunadamente apuntada por el legislador en la Exposición de Motivos que analizamos, que pareció dar a entender que la inscripción podía servir de modo. Dicha impresión ha sido, asimismo, mal interpretada. Y, además, aunque hubiese sido cierta, no pasaría nunca de una expresión de la E. de M., que, estamos viniendo, es susceptible de entenderse en varios sentidos, no siempre armónicos en su significado. Cuando la Exposición de Motivos se refiere al cambio fundamental que la Ley produce en el Derecho tradicional, está aludiendo, por un lado, al sistema de registración de las hipotecas; y de otro, al establecimiento de un sistema mixto entre el Romano y el Francés: el concepto de tercero como subadquirente.

2°) El argumento funcional: la distinta función que realizan modo e inscripción y su distinta naturaleza imposibilitan su equiparación. La tradición es ele-

venir luego a afirmar, que quien adquiere e inscribe es propietario, con exclusión de los demás, sería solución injusta y traicionera (dentro, claro es, de los marcos de la Exposición de Motivos). Junto a que sería contraria al sentir de las gentes. Aparte, que falta en la Ley hipotecaria una disposición de caracter similar a la contenida en la legislación del antiguo Reino de Sajonia (127), el fundamento que quiere dar la Comisión sería falso por unilateral, pues no hay que empeñarse en ver siempre una negligencia por parte de un comprador que tarda en acudir al Registro, olvidando, que entre el otorgamiento de la escritura y la registración transcurre siempre un lapso de tiempo, que puede ser aprovechado por el vendedor o por un tercero para fines torticeros; paradójicamente, los casos de doble venta en sentido propio suepen descansar en la buena fe del primer comprador y en el ~~ovido~~ o intención fraudulenta del vendedor.

---

mento esencial para que un derecho real nazca a la vida (arts. 609, 1.095, C.c.; arts. 549, 1.048, C.c. puertorriqueño), mientras que la inscripción es un mero instrumento publicitario. La tradición o modo justifica que el titular tenga el poder de hecho que le corresponde por Derecho y por derecho; la inscripción se limita a anunciar ese poder fáctico, jurídicamente justificado inicialmente, indicando que se está haciendo, o, mejor nunca dicho, realizando.

c) El argumento de Derecho positivo: el Registro de la propiedad es uno de títulos en sentido material. El Registrador califica la validez de los actos dispositivos (legalidad de las escrituras); y bien es sabido que, para que exista acto dispositivo, es necesario que se haya predeterminado la existencia de un título y de un modo, en punto a derechos reales. En fin, que el mismo Reglamento hipotecario establece la prohibición de inscribir un acto justificado en un título, sin modo o con modo falso (art. 9, Reglamento hipotecario; art. 28, Reglamento hipotecario puertorriqueño) Y si por error o apariencia, dicho acto, sin modo o con modo falso, fuese inscrito, la inscripción no convalida los actos ni contratos nulos (art. 33, Leyes española y puertorriqueña), cuanto menos los inexistentes. La circunstancia de que el art. 1.462, C.c. (art. 1.351, C.c. puertorriqueño) facilite la tradición, no implica que la considere innecesaria. Por más que, si el Código civil, como norma posterior a la Ley hipotecaria de 1861, hubiese querido establecer un régimen distinto para la propiedad inscrita, se habría preocupado muy bien de afirmarlo como excepción al principio general. Al menos, así lo hace el legislador para aspectos mucho más trascendentes (al ejemplo, nuestros Comentarios al llamado Proyecto de Código hipotecario para Puerto Rico, cit., pág. 59 de la separata). Y cuando el Código civil, en el Libro III, regula la adquisición del dominio y demás derechos reales, no establece ninguna excepción o referencia especial. De otro lado, la remisión efectuada por los arts. 605 y siguientes, C.c. (arts. 545, C.c. puertorriqueño), claramente manifiestan una remisión a los simples efectos registrales.

(127) "La propiedad de los inmuebles se adquiere mediante la inscripción" (en cita de GONZALEZ Y MARTINEZ, Estudios, I, pág. 34).

De otro lado, el problema podría complicarse aún más, acercándonos a la Ley hipotecaria con una determinada metodología: bajo la idea, hoy ya generalizada desde la obra de BARASSI, de que no cabe una construcción independiente de los modos de adquirir el dominio frente a los modos de adquirir los demás derechos reales; en cuyo caso resultaría que, con excepción de la hipoteca, cualquier derecho real no inscrito triunfaría frente a la titularidad del mismo que constase en el Registro. Pero adentrarnos en este problema, siquiera con carácter meramente expositivo, sería salirnos de nuestros marcos; y, naturalmente, jugarle una no muy limpia treta al legislador de 1861, que sólo contemplaba el derecho real limitado desde la perspectiva que le ofrecía la propiedad napoleónica y el antecedente del feudalismo.

Aceptando, entonces, que la intención legislativa fue dar publicidad a toda clase de derechos reales, en su constitución, modificación o extinción, para poder oponerlos eficazmente a tercero inscrito, queda por ver si la dicha intención se plasmó en el texto preceptivo.

Claramente se deduce que la respuesta a este punto puede darse en amplios o reducidos límites. Bajo límites reducidos, sobreleyendo el articulado de la Ley y el texto de la Exposición de Motivos, cabría responder afirmativamente, usando de simples argumentos; o dar una negativa por respuesta, por misma simplicidad. Bajo amplios límites--única forma de ser exactos--dar una respuesta total y rotunda para aquella cuestión exigiría la previa conclusión en cuestiones muy delicadas, muy discutidas; y sólo después de aclararlas, en cuanto estimadas como consecuencias o efectos propios del sistema implantado, sólo entonces podría afirmarse la intención que quedó plasmada en el texto legislativo.

Pero, a la vez, adentrarse en estos problemas sería e implicaría, indudablemente, adentrarse en el análisis de posiciones doctrinales y jurisprudenciales posteriores a la ley de 1861, cuya meta es interpretar otros textos más recientes, usando para ésto de aquélla, más que para aclarar su significado, para invocarle uno determinado que usar, luego, como argumento que robusteciera posiciones de doctrina y de jurisprudencia.

Sin negar el interés de tal estudio, y la urgente necesidad de advenir a conclusiones unánimes, nos saldríamos de los fines propuestos. Pero puede ser, quizá,

suficiente en orden a las previsiones teológicas, indicar una serie de premisas como bases suficientes (y que presumen las conclusiones aquéllas) para autorizar la continuación con el presente esquema. Tales premisas son:

Primera.- Que la Ley hipotecaria de 1861 fue una ley revolucionaria, en el sentido de dar a la burguesía la posibilidad de confirmar titularidades, a las que había accedido recientemente.

Segunda.- Que la Ley hipotecaria de 1861 legitimó, regularmente, aquellas situaciones como base imprescindible para lograr otras posteriores, de mayor trascendencia y alcance, comprendidas en la rúbrica general de fines de la Ley.

Tercera.- Que la Ley hipotecaria de 1861, por todo lo indicado, concibió un Registro de la propiedad protector de la propiedad, dirigido, luego, a la información a terceros, consciente, probablemente, de que una publicidad total y absoluta de patrones germánicos, no sería adecuada en España (lo que la realidad se ha encargado de demostrar con suficiencia).

Cuarta.- Que, sin embargo, y justificadamente, la Ley no sancionó del modo debido las situaciones que se amparaban bajo su manto protector, o que se desentendieron del mismo, incidiendo en una cierta ausencia de consecuencia. Quiso la registración absoluta de las fincas, previniendo efectos como si la registración fuera a ser total, pero le atribuyó un carácter voluntario que no autorizaba a sentar tal conclusión, resultando, así, que la tan ansiada publicidad sería consecuencia de medidas de fomento del interés individual, susceptibles, por ello, de reorientarse por distintos caminos, como ocurrió. Quiso, siempre atendiendo a la voluntad e interés de los particulares--y conviene precisar de qué particulares se trataba, si de deudores o de acreedores, si de propietarios o de inversores--, ya que no sancionar lo no inscrito, sí premiar lo inscrito; lo que sólo se consiguió a medias, por partir, entre otras consideraciones, de hipótesis no siempre ciertas en el ámbito general. Eludió la Ley soluciones tajantes y claras

ante problemas límite---o no supo expresarse el legislador con suficiente claridad, defecto bastante frecuente en nuestras leyes cuando rozan aspectos de repercusión económica, por lo que política---, lo que provocó problemas límite sin soluciones claras. Por todo ello, la Ley llevaba en su seno la necesidad de constantes reformas.

Quinta.- La Ley logró, sin embargo, y ya es bastante, llamar la atención sobre la importancia del Registro de la propiedad, que quedó firmemente asentado como institución básica en el Derecho español.

Sexta.- Que, no obstante todo lo dicho, desde el punto de vista de los intereses económicos de algunos sectores, en concreto, de la fusión que, a partir de 1850, se produjo entre alta burguesía y nobleza, la Ley hipotecaria sí podía ser utilizada, y lo fue, como norma que facilitó grandemente la concentración de capitales, que iniciaban en España una timidísima revolución industrial.

## 2. La realidad legislativa

La Ley hipotecaria de 1861, como transacción entre las posiciones de LUZURIAGA y de GARCIA GOYENA, se hizo de necesaria reforma; reforma que no fue muy brillante. La Ley de 1869 no supo "desde un punto de vista práctico, calar en la realidad de la vida española", ni consiguió, "desde el punto de vista técnico, el alto nivel de los legisladores de 1861. Y esto había producido, según señala SANZ FERNANDEZ, un cierto divorcio entre el sistema registral y la práctica jurídica, manifestándose, ya una corriente de indiferencia ante el Registro, de modo que aún tratándose de inmuebles matriculados en él dejaban de inscribirse las sucesivas transmisiones, ya en el olvido de ciertas normas (como la notificación a los anteriores titulares registrados, que había dispuesto el art. 34 para que la inscripción pudiera perjudicarles, y que nadie practicaba, o en la aplicación de otras que no resultaban del texto legal, como la exigencia de buena

fe" --128--), la causa de todo lo cual ha de encontrarse, precisamente, en la Ley de 1861. "para desterrar los vicios de nuestro antiguo sistema... fue bastante la Ley de 1861; pero no alcanzó a producir los beneficios que de ella se esperaban... Es verdad que desaparecieron las hipotecas generales y ocultas; que las legales y privilegiadas fueron reducidas a los más estrechos límites...; que las judiciales perdieron su condición...; que el que va a contratar se le facilita el conocimiento de la situación de los bienes por medio de la publicidad del Registro; pero aquellos otros suspirados y perseguidos fines, aquella esperanza que se miraba como conseguida, de que la propiedad quedase resuelta y definitivamente garantizada fomentando así el crédito territorial, asegurando con ancho y despejado cauce la circulación de la riqueza inmueble, la usura corregida, y libre de riesgos al capital prestado, no se consiguieron del todo. He aquí el criterio de la Comisión parlamentaria del Senado español, que preparaba la reforma de 1909, primer paso para establecer el sistema de capital en España.

En aquella situación, se publica el Código civil, cuyas directrices no fueron similares a las invocadas para la primera ley hipotecaria española. "La finalidad del Código no es, como antes, la innovación, sino que se propone la codificación del Derecho histórico patrio... Este sentido nacional se acentúa al dar entrada, junto a las instituciones de la legislación castellana, a algunas otras de las más características de los territorios forales" (129). El Código civil afectó, qué duda cabe, a la Ley hipotecaria ya retocada (130).

---

(128) LACRUZ BERDEJO, loc. cit., págs. 54-55.

(129) DE CASTRO, F., Derecho civil, cit., I, pág. 197.

(130) "El Código civil, no siendo en su parte sustantiva, no modificó en nada la repetida Ley hipotecaria, y así lo declara en su art. 603, al expresar..." (ALVAREZ MARTINEZ, M., El Código inmobiliario de terceros al alcance de todos, Madrid, 1900; énfasis suplido).

En bosquejo general, la afectación fue importante. Porque siendo insuficiente la legitimación afirmada por la Ley de 1861 para los nuevos propietarios (formalmente reconocidos como tales), y necesitándose facilitar las inscripciones, por lo que se publicó la Ley de 1869 (131), el advenimiento del Código civil termina con las ideas de 1861, en el sentido de convertirse en conservadores los antes revolucionarios, tranquilizando a la clase de nuevos propietarios, cerrando el sencillo camino que pudieran recorrer otros que, sin serlo todavía, pudieran desearlo; y, naturalmente, quedando mucho más robustecida aquella otra clase de viejos propietarios, no afectados por la desamortización, sino más enriquecidos con ella. Es comprensible que así fuese, pues ya estaban en el tráfico buen número de fincas, que podían ser usadas por y para el mismo; con lo que termina el ciclo de la "revolución"; breve ciclo, y nada intensa revolución (esía etapa moderada): la de la burguesía española, que se cierra, como siempre se han cerrado los ciclos revolucionarios, mediante la ascensión de un nuevo grupo y el distanciamiento con relación al que le sigue.

### 3. La función del Registro español en 1861

De lo dicho, creemos podemos concluir, en resumen, con la fijación del sentido funcional que tuvo el Registro español, primero de índole técnica que tuvimos. Sentido que, si queremos buscarle bases rotundas, sólo permite reconocer, que no fue el de garantizar el tráfico en abstracto, ni garantizar la propiedad en sentido estricto y estático, sino que hubo un cierto hibridismo. En nuestra opinión, se pensó en el tráfico y se pensó en los propietarios; aunque quizá fuese más exacto decir que se pensó, no en el tráfico, sino en cierto tráfico; no en los propietarios, sino en ciertos propietarios. La Ley de 1861 fue una ley traída por la bur-

---

(131) Prueba de que el sistema de la Ley de 1861 no fue el mejor con caracter definitivo.



guesía y tendente a proteger a esa misma burguesía, la cual, una vez establecida, admitió el Código civil como nueva sanción a la afirmada situación propietarista. De donde resulta, que aquella Ley no puede ser interpretada igual desde el punto de vista de los establecidos que desde el punto de vista de los por establecerse. La revolución de estos últimos, sorprendentemente, no se ha producido nunca--aun- que hubo intentos--; y puede que no se produzca. La guerra civil fue, desde luego, un factor notable en la alteración de ese ritmo, como ya lo había sido la primera guerra mundial.

Pero si la Ley hipotecaria de 1861 no llevó a cabo lo que de ella esperaron varios sectores doctrinales, quizá fue causa de que, para poder cumplir con las exigencias de un Registro de la Propiedad intermedio entre varios sistemas, diése origen a un cuerpo de funcionarios muy especiales, los Registradores de la propiedad, quienes supieron aprovechar técnicamente todas las posibilidades que ofrecía el sistema; y mérito de ellos fue el acoplar lentamente el Registro con la realidad, no obstante los esfuerzos de la realidad por no encajar totalmente en los folios registrales, intentando organizar una oficina en que se superen las discordancias entre ambos mundos, en un adecuado equilibrio de intereses.

Parece, pues, poder afirmarse que, tanto la Ley de 1861, como sus medios auxiliares de interpretación, proporcionan bases suficientes para mantener distintos significados acerca del alcance técnico que pudo tener el Registro de la propiedad instaurado por aquélla. Pero, al ambiente económico político de la época facilita encontrar su verdadero sentido, no para aceptarle literalmente como voluntad del legislador, ya que las leyes deben dirigirse a la generalidad y al bien común, y no a un sector o al bien de una clase, pero sí para, con su fin aclarado, poder reorientarlo en busca de una interpretación más justa.

#### 4. La función del Registro español en Puerto Rico

El Registro establecido por la Ley de 1861 pudo adaptarse perfectamente en Puerto Rico, una vez reformada la Ley original, porque ya existía aquí una clase de propietarios, reconocidos formalmente como tales, viniendo el Registro a instrumentar el proceso de formalización de modo mucho más rápido que el método derivado de la tramitación administrativa anterior. Dado, pues, que la estructura económica puertorriqueña era, en términos generales, muy parecida a la española, con la salvedad de la ausencia de libertad de comercio, única protesta que se hacía por la burguesía puertorriqueña frente a la Corona española. Aquél Puerto Rico dominado por un grupo de familias puertorriqueñas, reducido en sus elementos integrantes, mantenido en una economía agrícola, latifundista, no extrañaba al "revolucionario" Registro de 1861, establecido allí desde 1878. Se comprende, así, el juicio de la Exposición de Motivos de la Ley de 14 de julio de 1893, que modificaba, bajo el criterio de uniformidad para Ultramar, el Registro originalmente instaurado, cuando afirmaba, que "ocioso sería repetir los beneficios que en Puerto Rico se pueden esperar de las reformas; la institución del Registro ya vive allí con desahago, sin originar reclamaciones, y cobrando ahora mayor eficacia y claridad dentro del mismo sistema, lógicamente se han de acrecentar sus saludables efectos".

El significado socio económico de esta situación ha podido explicarlo con magnífica precisión HERNANDEZ GIL, con referencia a España, al escribir, en expresión perfectamente referible a Puerto Rico, que "el espíritu emprendedor y la lucha por el mercado pugnan muchas veces con el conservadurismo de la clase burguesa, más apegada a los privilegios que propicia a las iniciativas. Por el contrario, en el campo, los hábitos burgueses tradicionales priman sobre la mentalidad capitalista. Esta se siente comprometida en el afán y en la tarea, tiene conciencia de los peligros y aspira a la dominación y a la conquista. El capitalismo no desconoce el cambio social, si bien se considera en condiciones de afrontarlo y de orientarlo con los propios criterios. Incompatible con la revolución, tolera y patrocina grandes evoluciones. El burgués, diversamente, es más bien un desprecupado que aspira a seguir; falto de una visión general y sin un proyecto de dominación, confía en el dócil sometimiento de las cosas" (132).

El cambio de soberanía acaecido en 1898 afectó en muy poco la situación existente, no alterada antes por la concesión española de la autonomía. Las dos notas que, al decir de WELLS (133), caracterizaban a Puerto Rico, el colonialismo y la pobreza, persistieron. El latifundismo de la burguesía fue sustituido parcialmente y en ocasiones por el de fuertes sociedades norteamericanas de explotación agrícola; y hasta ahí llegaron los cambios. "A través de ambos regímenes coloniales, todo el pueblo, salvo una pequeña fracción, permaneció en el límite o cerca del límite máximo de subsistencia... En fecha tan reciente como 1940 el promedio anual de ingreso neto era sólo de \$12.00 per capita... Ni España ni los Estados Unidos hicieron intento serio para resolver estos problemas económicos" (134).

Esta situación, llevada al plano inmobiliario registral, nos permite comprobar que, aún en 1942, el Registro instaurado en Puerto Rico en el pasado siglo era útil, porque el país se mantenía en su estructura económica y social y porque el tráfico inmobiliario seguía siendo liviano. Todavía la agricultura era única fuente de riqueza, y las fincas seguían siendo consideradas medios de producción, no objetos de tráfico.

Nuevamente, es HERNANDEZ GIL (135), quien nos permite describir el impacto social y económico en la estructura del país, siempre referida por él a España, y traída por nosotros hasta Puerto Rico por considerarla plenamente aplicable: "el primer lugar de la escala clasista lo ocupan los propietarios de las grandes fincas, que frecuentemente son también poseedores y empresarios agrícolas. La condición de terrateniente imprime carácter tanto en el sentido positivo de tener conciencia de lo que se posee como condicionante de lo que se es, cuanto en el sentido negativo de quedar excluidos los miembros de esta clase de las profesiones, incluso de las relacionadas con la actividad agrícola. El terrateniente, aún siendo

---

(133) WELLS, H., Ideología y liderato en la Política de Puerto Rico, en Revista La Torre, ed. U.P.R., abril-junio, 1955.

(134) Ibidem

(135), HERNANDEZ GIL, Antonio, La función social, cit., págs. 160-161.

empresario y dominando una técnica, no es un profesional, tiene una condición. Hay, al mismo tiempo que clase social, estamento. Junto al 'poder' (económico), el 'honor' (social) de la tierra... Además, la gran propiedad por sí sola sitúa en la alta burguesía lo que difícilmente acontece con la industria o el comercio. Mientras el entregado con medios económicos abundantes a actividades industriales o financieras, tiene que plegar su vida a las exigencias que impone la dedicación, el terrateniente no se ve arrastrado por el contenido empresarial...". Hasta el presente, ha "podido llegar a rendimientos satisfactorios, sin empeños acuciantes. Se persigue la renta--sin cálculos sobre la rentabilidad ni especulación sobre posibles beneficios--con un criterio conservador y, si se quiere, conformista. Si falta el estímulo individual de superación, tanto más explicable es la ausencia de un espíritu comunitario. Las transmisiones hereditarias tienden lógicamente a reducir el volumen de las explotaciones, pero el proceso es lento. De un lado, las uniones matrimoniales muchas veces reconstruyen e incluso amplían la anterior unidad, y de otro lado, cada vez va siendo más frecuente que no todos los miembros de la familia se inscriban en esta especie de patriciado campesino. Las profesiones liberales y la burocracia administrativa son las frecuentes receptoras de los desertores. Con todo, se aprecia una tendencia en pro de la mayor rentabilidad, a la que no es ajena cierta presión fiscal y el encarecimiento de la mano de obra. Singularmente, esta última circunstancia repercute en la mecanización que persigue, si no de modo exclusivo, el ahorro de brazos. El mercado de grandes fincas es, de ordinario, limitado, y sólo situaciones contingentes suelen impulsarle. Se aprecia también una falta de movilidad social hacia esta clase..."

- 100 -

TERCERA PARTE:

DESARROLLO ECONOMICO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

EN PUERTO RICO

UNAS CONSIDERACIONES DE CARACTER PRELIMINAR

La identidad jurídica que, tradicionalmente, se ha afirmado entre Puerto Rico y España, en función del carácter filial del Derecho de allí para con el de aquí (136), ofrece en materia de Registro de la propiedad abundantes razones de paralelismo inicial.

Este paralelismo entre ambos sistemas registrales, que insistimos en calificar de paralelismo inicial, no obstante la identificación, sólo subsiste hoy en buena apariencia. Pero explica la costumbre existente en determinados planos jurídicos puertorriqueños, de recurrir frecuentemente al Derecho español para interpretar problemas puertorriqueños.

Tal hábito, en nuestra opinión, ha creado dos inconvenientes en Puerto Rico. Es el primero, que efectuando un traslado íntegro del pensamiento jurídico español--lo que debe honrar y agradar a España, en este caso--se ha podido facilitar con ello un desfase de entendimiento, por cuanto el desenvolvimiento de la realidad española--y, por ende, de su sentido del Derecho--corre por cauces distintos (aunque conservando apariencias e igualdades también), que el de la puertorriqueña. Y si algunos textos legales de allí no se han modificado en su letra (al menos de modo sensible), sí se les observa como con un contenido y significación diferentes al que dichos textos, originalmente, patrocinaban--lo cual no es sólo exponente fidedigno de que también aquí la realidad es otra. Es el segundo, que queriendo quizá, usar del Derecho español como pretendida esencia irreductible que oponer a la disolvente y desvirtuante influencia del régimen de Derecho norteamericano, cuando se quieren llevar allí elementos del Ordenamiento jurídico español

---

(136) Siquiera la filiación no se extiende al Derecho público, radicalmente reo-  
tiendado, como es explicable.

se reinsiste en omitir la realidad viva puertorriqueña, lo que, desde luego, no ayuda a constituir un auténtico derecho de los puertorriqueños, aunque facilite un conjunto de normas para los puertorriqueños; por todo lo cual sólo se obtiene una copia un tanto apresurada. Se olvida, así, que el trabajo y el esfuerzo realizados, se limitan a echar semilla allí donde no hay abono (incluso, a veces falta la tierra) (137).

El fenómeno apuntado provoca, en el ámbito técnico legislativo, una desorganización de la organización jurídica, peligrosa, inconveniente y, además, innecesaria para el particular, para el ciudadano, para aquél quien--al menos en teoría--es el beneficiario del Derecho (138).

Naturalmente, no se trata de rechazar todo aquello que no sea puertorriqueño (en este caso), sino que el rechazo debe referirse a todo lo que no resulte conveniente, se importe de donde fuere; e incluso aunque no se haya de importar de parte alguna, por ser de allí.

Pues bien, si en las anteriores páginas se puso de relieve la identidad de la función registral en España y en Puerto Rico, durante su historia común e incluso en los momentos inmediatamente posteriores, plantear una reforma hipoteca-

---

(137) Esta afición del trasplante encuentra su base en la creencia--errónea, pero existente--de que tal modo de trabajo es más económico. Nada más lejos de la realidad. Y ejemplos sobran en Puerto Rico que demuestran el aserto: baste citar el más importante, la planificación, que en vez de haber supuesto aquél ahorro, ha significado esfuerzo baldío en muchos aspectos. Aprender no significa trasladar, sino conocer la esencia para adaptarla a lo propio. Y antes de trasplantar, es necesario aprender. Hay que proceder de modo semejante al que, según WEBER (Alfred), ha usado el pueblo judío: "su especial capacidad de recepción constituye la primera manifestación de una muy importante receptividad que siempre ha conservado, manteniendo... la aptitud de no perder su íntimo y propio ser peculiar. En suma, capacidad de recepción, pero al propio tiempo un último no perderse a sí mismo" (Historia de la Cultura, Méjico, 1968, pág. 79).

(138) Al respecto, nuestro Derecho civil de Puerto Rico, en colaboración con PUIG PEÑA y DE ANGULO ZAPATERO, cit., principalmente, tomo I, vol. I.

siguiendo, hasta donde fuere posible, lo tradicionalmente conveniente, punto esencial que debe determinarse es si los momentos económicos español y puertorriqueño o son tan parecidos, que subsista la posibilidad de considerar al Registro español como patrón--flexiblemente considerado--de la reforma. Si el Registro español, económicamente (por lo que también en lo político de su función), sirve a la circunstancia puertorriqueña, podrá usarse del patronazgo (siempre que también se satisfagan las necesidades de forma). Y si los planos y consideraciones económicas no son iguales, habremos de olvidar tal patrón.

Obviamente, como en materia de Registro de la propiedad, el Derecho norteamericano no tiene nada que ofrecer--es decir, aún menos que en otras ramas--, es comprensible la mirada al Derecho español, como así se ha hecho frecuentemente. Con lo cual, y sin embargo, se producirá el olvido de lo puertorriqueño, no en el sentido de que lo de allí sea lo único excelente, como parecerá a muchos, sino en orden orden a que las exigencias y necesidades de Puerto Rico pueden requerir de algo que no sea precisamente la Ley hipotecaria vigente en España.

Hemos de advertir, sin embargo, que este planteamiento acerca de posibles parangones, lo efectuamos, no porque se haya intentado un traslado de la Ley hipotecaria aquí en vigor, sino porque, por haberse apuntado por ciertos sectores, es interesante adelantarse en el análisis. De más está decir, que similar análisis ha de requerir la aceptación, por otros sectores, del sistema alemán, o suízo, etc. Pero nuestro examen se limita a la Ley española vigente, porque se ha usado en varios proyectos de reforma, porque la jurisprudencia puertorriqueña la ha recibido--a veces, con lamentable oportunidad--, todo ello, para originar un traslado en parte, que tiene aún menor fundamento. Porque llevar parte de la Ley española vigente, aderezarla con dos anomalías, tres vulgaridades y presentar los resultados como un Registro puertorriqueño, es engañarse.

De aquí que, a los efectos del presente trabajo, habiendo tomado como punto de



partida la afirmación, de que el primer Registro técnico (139) español tuvo cierta finalidad político económica, siguiendo con el aserto de que lo mismo era válido para el primer registro existente en Puerto Rico, la inmediata cuestión a debatir sea la siguiente: Modificado el Registro español por modificación de las necesidades que se consideraron atendibles, ¿cabrá considerar que esas nuevas necesidades se presentan también en Puerto Rico? ; en cuyo caso, ¿es adecuado traer nuevamente el Registro español? Todo ello, sin olvidar con qué sentido y con cuánto alcance pueden plantearse estas cuestiones. Y una vez que estas inquisiciones tengan respuesta, será posible concluir en la aceptación o rechazo en el patronazgo del actual Registro español; para, en su caso, ya buscar otros patrones, ya analizar nuevas soluciones.

Y si el Registro es un instituto de finalidad económica, el primer punto es concretar la similitud o discrepancia de las coyunturas económicas española y puertorriqueña. Aunque se pueda pensar lo contrario, más importancia tiene este aspecto, que los planteamientos exclusivamente técnico registrales (140), ya que éstos estarán en función de aquellas conclusiones. Luego es obligado descender a planos jurídicos, hasta llegar al final de la meta.

---

(139) Es amplia y general la creencia en Puerto Rico, de que la técnica jurídica

(normalmente denominada tecnicismo legal, con una significación frecuentemente peyorativa), es algo extraño, misterioso, que sólo sirve para perjudicar a la persona particular. Cuando la realidad es, que si la técnica jurídica es buena y se usa con referencia a la función social que debe actuar el Derecho, da resultados tan positivos como cualquier otra técnica: supone un ahorro de esfuerzos nada despreciable. Que el Derecho sea un producto humano, insistimos en ello, no significa que haya de ser algo vulgar. Y si las relaciones humanas se complican, nada extraño que el Derecho, en su mecánica jurídica, resulte poco comprensible para los particulares (los cuales sólo tienen que alcanzar a comprender los efectos prácticos de la vida), pues significará que también el Derecho se ha complicado. El individuo que va al médico ignora la profundidad de la ciencia médica, pero cómo su interés estriba en conservar la salud, no se preocupa de otra cosa. A veces--y salvadas las diferencias entre ambos mundos, el social y el patógeno--debe considerarse el Derecho como algo parecido a la instrumentación de la salud.

(140) Lo que no significa que, aceptado un patrón, no se acepten sus postulados técnicos esenciales. Ello es requisito necesario de eficacia.

Esto no obstante, ha de ser comprensible que dicho análisis económico sea efectuado a grandes rasgos, meramente suficientes a la finalidad perseguida. Si no fuese así, resultaría absurdo pretender dar por estudiado el desarrollo económico (su proceso, sería mejor decir) de Puerto Rico y de la nación española en unas breves páginas, sobre todo cuando también debentenerse en consideración valoraciones políticas (en su exacto significado de medios de convivencia), todo ello bajo la perspectiva de qué sea más justiciable, y justo, en beneficio de los particulares.

#### DESARROLLO ECONOMICO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD (141)

En síntesis muy elemental, dentro de la estructura de economía capitalista (y ya se trate de capital público o de capital privado), la problemática del desarrollo de una nación debe resolverse mediante la determinación del procedimiento más adecuado para, logrando un capital inicial, invertir éste del modo más idóneo, al efecto de lograr que la economía nacional adquiriera extensión, fundarla en bases sólidas, permitiendo un constante incremento del nivel de vida y del ahorro.

Naturalmente, numerosos y complejos son los factores que intervienen en el desarrollo: disponibilidad de fuentes de riqueza susceptibles de facilitar aquella capitalización y sus logros perseguidos, disponibilidad de mercados de intercambio, que faciliten la adecuación de estructuras, selección de inversiones, etc., etc., sin olvidar, naturalmente, lo que en la terminología militarizante que hoy empleamos para todo (y que debiera ponernos "en guardia") viene en denominarse la estra-

... (142)

---

(141) Para información elemental, SCUMPETER, Theorie der Wirtschaftlichen Entwicklung, Munchen, 1912 (trad. española, F.C.E., 1944); WALINSKY, Planificación y realización del Desarrollo económico, Madrid, 1965; BARRÉ, Le développement éco-

tegia para el desarrollo. Esto es, como ha escrito GONZALEZ (142), los "planes de desarrollo económico en cualquier país, sus fallas y sus logros, así como su peculiar orientación económica hacia la industrialización como base, son el producto de un proceso de planificación física, económica, social y fiscal, cuya naturaleza bien vale la pena estudiar". Hoy día "con mucha frecuencia, los responsables de la formulación de los planes de desarrollo económico para los países subdesarrollados, defienden la industrialización frente al desarrollo de la agricultura, como el medio más eficaz para lograr con mayor rapidez una elevación de los niveles de vida de la población" (143).

No fue siempre así. Cuando los hoy países desarrollados iniciaron su proceso, la agricultura fue el medio capitalizador. Mejorando los sistemas de producción agrícola, mecanizando las labores del campo, obtuvieron un excedente de sus productos que, convertido en capital, se aplicó al proceso de industrialización.

No obstante, hoy las condiciones son distintas para la mayoría de los países que inician su desarrollo, tanto dentro de sus fronteras, como en cuanto a sus posibilidades en el exterior. Pero subsiste todavía la exigencia de que, para alcanzar el desarrollo, se necesita un poder adquisitivo en el consumidor, que suele depender del aumento de producción agrícola, el cual autorizará la reducción de los costos en alimentos, liberando energías aplicables a otras actividades. Claro, que puede darse como excepción (más o menos generalizada) la presencia de fuentes

---

nomique, I.S.E., París, 1958 (trad. esp., México, F.C.E., 1962 y sigs.); TINBERGEN et. al., Investment Criteria and Economic Growth, Aisa Publ.House, Bombay, M.I.T.; etc., etc.

(142) GONZALEZ, Antonio J., Planificación y desarrollo económico en Puerto Rico, Rev. Col. Abogs., vol. XXIX, n.º. 4, págs. 492 y sigs., cita precisa, pág. 561.

(143) Ibidem, pág. 517.

especiales de ingreso, que vengan a sustituir al aumento de producción agrícola, como pudo corresponderle a Italia, o España, con los ingresos por turismo.

Con aquella consideración, se comprende la importancia que tiene un Registro de la Propiedad en la dinámica del desarrollo. No porque el Registro signifique desarrollo, no hay tal, sino porque es instrumento que ayuda al ahorro, como veremos. El Registro garantiza al prestamista que entrega dinero con garantía inmobiliaria. El campo necesita de capital para mejorar la producción, y garantiza por sí mismo y con sus productos la inversión que en el campo se efectúa. De ahí que un buen Registro de la propiedad, cuyo contenido es la expresión más fiel y posible de la realidad inmobiliaria, sea instrumento magnífico, y muy económico, ante la perspectiva del desarrollo de un país.

Para la eficacia de la institución no son necesarias muchas cosas. Realmente, sólo una es precisa: la claridad. La claridad o exactitud en la valoración del inmueble; la claridad y exactitud en la producción normal y regular de la finca; la claridad en cuanto a su titular y en cuanto a su condición jurídica; claridad en cuanto a la situación de libertad o gravamen de la finca; claridad en torno al tributo que la finca puede y debe pagar; claridad al llevar estas situaciones al Registro. Con claridad, un Registro equivale, dentro de la estructura económico social, a muchos millones de inversión; y cuesta poco mantenerlo.

Precisamente por esa falta de claridad, originada en la distorsión por el Estado de la verdadera y auténtica función registral, los registros españoles, y los de él derivados, sólo han sido útiles a un sector de la población, más no al resto; y nos explicamos de inmediato.

La mayoría de los prestamistas de capital suelen aspirar a dos cosas: a que el capital que prestan les sea reintegrado y a la obtención de un beneficio, más o menos razonable. Es obvio que si al prestamista de capital con garantía inmobiliaria se le presenta una situación exacta de su garantía, que les permitan comprobar el logro de ambas finalidades, prestarán sin miedo y exigirán menos. Si saben

el valor normal aproximado de la renta o producto del inmueble, los que prestan pueden adelantar qué dificultades pueden acaecerle al deudor para reintegrar el préstamo. Si conocen el valor de la finca, podrán tener la seguridad de lograr en su momento la devolución del capital prestado si, por ejemplo, la producción, anormalmente, se frustra. Si saben que quien pide el préstamo es titular indubitado de la garantía; si conocen todos estos aspectos, aportarán su capital, y la aportación será menos onerosa en intereses. Todo lo cual beneficia al deudor, que tendrá que pagar menos, aparte de que podrá conseguir el capital necesario.

Por el contrario, si el valor de la finca se ignora, si se desconoce el valor de la producción regular, si existen dudas acerca de la titulación; quien tenga capital, o no prestará, o, si lo hace, incrementará enormemente sus exigencias como mejor modo de equilibrar el riesgo.

Aquella claridad convierte el préstamo inmobiliario en una simple operación matemática, en la que todos pueden salir beneficiados: el propietario, que conoce lo que produce la finca, sabe lo que puede pedir prestado para resolver su problema de capital; abonar el crédito y sus gastos, y lograr el remanente que le permita progresar; el prestamista, obtener su beneficio; y el ente público competente, un ingreso correspondiente, cuyos tipos y bases imponibles pueden ser sensatos.

Esta obscuridad, lo único que crea son temores y encarecimiento de los costos.

Quedó dicho antes, que el Estado español, en un momento de su existencia, necesitado de dinero, creó los Oficios de Hipotecas, como medio de cobro (144). Dentro de la conciencia nacional española--la que, en una sabiduría más profunda de lo que

---

(144) Esta consideración es importantísima. No es lo mismo que el Estado, a cambio del impuesto, premie con eficacia plena negocios inscribibles válidamente inscritos, que el que premie con eficacia plena negocios válidos inscribibles válidamente inscritos, con independencia de cualquier consideración fiscal. Esta es la verdadera función registral, no aquélla; la función fiscal se cumple con el Catastro parcelario.

parece, considera al poder público como un estorbo que debe eliminarse lo antes posible--la reacción fue inmediata: si el Fisco iba a cobrar en función del valor, o dicho valor se reducía considerablemente en la escritura acreditativa del negocio, o el negocio se celebraba en documento privado. A su vez el Estado, jugaba el juego: a la reducción del valor real opuso unos tipos contributivos fuertes. El resultado final fue quéello más innecesario: nueva secretividad de las fincas, dificultades crediticias, encarecimiento del crédito y anulación de la función económica del Registro para un amplio sector del campo. El Registro sólo quedaba accesible a los grandes propietarios, a quienes veían en las fincas un instrumento para lograr dinero; pero aquéllos, quienes trabajaban la finca y la hacían producir, veían poco a poco extinguirse el valor productivo, simplemente con una cosecha deficiente.

Se comprende también, así, que el prestamista inmobiliario deje de ser quien ahorre, para pasar a serlo quien dispone de capital, que piensa más en la posibilidad de ejecutar el crédito que en la devolución de lo prestado y su interés.

Poca fue, en verdad, la eficacia de la legislación desamortizadora española, más reducida aún por la impronta que, en el Registro de 1861, en el sistema fiscal, y en el tráfico, dejó la estrechez de miras de la gobernación española en el siglo XIX. Mantener la situación para beneficio de unos pocos, fue consecuencia inmediata y sencilla de lograrse.

Sin aquella claridad, el propietario, por evitar los impuestos, dará su finca bajo un valor nominal ínfimo (145), el cual será, frecuentemente, la base de negociación del prestamista con garantía inmobiliaria, quien, además, lo reducirá por diversos conceptos y excusas. Ante situaciones de esta índole, de inmuebles valiosísimos, sometidos a garantía férrea, no es extraña la inmoral preferencia por la ejecución. Luego, cualquier obstáculo que pueda oponerse al deudor, será cuidadosa-

---

(145) Aun hoy es frecuente en España la finca con valor escriturado de 50, 100, 300, 1.000 pts., de precio (esto es, de \$1.00, á 20.00).

mente estudiado por el acreedor.

Sin aquella claridad, ¿qué función económico social va a cumplir el Registro? Ninguna, muy principalmente social; Garantizará; pero no ayudará en la conformación de las relaciones reales. De donde, un vehículo apto para facilitar las transacciones y las relaciones económicas de convivencia, se pondrá al servicio de quien menos lo necesita. Ante esta situación, bastante más real de lo que podría pensarse, los problemas técnico jurídicos (fe pública, legitimación, valor de la inscripción, etc.), resultan aparentes elucubraciones de enajenados, pues se ha perdido el sentido social del Registro de la propiedad.

Por el contrario, si la claridad se produce, ¿qué magnífica la función registral! Entonces sí tiene sentido la investigación y el estudio sobre la técnica jurídica registral. Adquiere vida, imbuida de justicia, la preocupación por el rigor en el asiento, en el cumplimiento del tracto, en la exclusión registral del título defectuoso. Y esa vida luce y se justifica porque ese es un Registro que, facilitando las transacciones y la colaboración social, ayuda a ambas partes que en aquél expresan su relación.

Así estructurado, el Registro de la propiedad no sólo ayuda al desarrollo, sino que él mismo es desarrollo.

#### EL DESARROLLO ESPAÑOL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA

En general, puede decirse que todo desarrollo confronta parecidos problemas, aunque sea diversa su naturaleza. La obsesión de cómo obtener capital (=ahorro), necesario para su reinversión más óptima, de modo tal que pueda iniciarse un proceso en extensión y en profundidad, que autorice lo antes posible un aumento del nivel de vida y de la producción regulares, ésa es su esencia. Es claro, que puede realizarse un proceso de capitalización mediante un ahorro drástico impuesto por la fuerza, como lo llevó a efecto Stalin en la U.R.S.S., dejando en buena medida de lado las pautas patrocinadas en 1922, previstas en la N.P.E., y que dejaría am-

plia huella en la nación soviética (146). Pero no es este un procedimiento aceptado en el denominado mundo occidental.

¿Cómo ha sido, en grandes rasgos, el desarrollo español--aún no llegado a su mayoría de edad--, y qué función ha desempeñado el Registro en él?

Al término de la última guerra civil española, agotado el país, sin reservas de dinero y con un escaso comercio internacional, la obtención del capital para el impulso inicial debía efectuarse, básicamente, dentro de las propias fronteras. Es decir con otras palabras, que ya en sus comienzos, el desarrollo español significó un problema político: ¿quién iba a abonar los costos de la capitalización inicial, si no del desarrollo? ¿Qué sector social habría de soportar la capitalización?

La respuesta es evidente. Una estructura política cerrada, una Administración orientada y dirigida por los sectores tradicionales de poder político y económico, y un planteamiento del desarrollo con pretensiones iniciales de autarquía, inclinaba a pensar que iba a ser el gran público quien habría de soportar sobre sus espaldas la carga adicional del desarrollo. Sólo muy posteriormente los ingresos por turismo, los préstamos del exterior, etc., coadyuvarán en la empresa.

La exigencia de una capitalización a ultranza, incitará, además, a realizar una serie de inversiones sectoriales, sumamente rentables, pero que no distribuirán el costo del proceso y que vendrán a explicar el posterior desequilibrio del desarrollo económico (coincidencia de sectores atrasadísimos, con otros situados en una línea que puede considerarse normal). El Estado, mediante la imposición fiscal y la inflación de los precios se utilizará directamente para, más que provocar el establecimiento de la infraestructura necesaria, atender las operaciones básicas de alto costo y escaso rendimiento, desatendidas por la empresa privada. Y un ré-

---

(146) Sobre el desarrollo económico soviético, es clásica la obra de BOBB, M.H., Soviet Economic Development since 1917, London, 1948. Con valor relativo por su origen, Manuel d'économie politique, ed. Academia de Ciencias de la U.R.S.S., París, Editions Sociales, 1956.



económicas de la población sean más sensibles. La estructura política, al permitir que el Estado sea usado en beneficio de un sector minoritario, encargado--gustosamente--de acumular capital para reinvertirlo, en un proceso altamente lucrativo, iba a configurar una industrialización sumamente protegida, con un mercado interno hambriento e insaciable, con nula competencia y una "modorra empresarial", que explica por sí misma, hoy día, la poca fuerza de la exportación española.

Ha escrito TAMAMES (147), que "desde 1939 el mercado interior quedó prácticamente cerrado para los productos industriales que ya fabricaba nuestra industria o cuya fabricación se emprendió a partir de entonces. La falta de competencia internacional que motivaron estas restricciones comerciales es la primera razón que explica la intensificación del proceso de industrialización; pero, paradójicamente, también las restricciones de los intercambios con el extranjero fueron el principal freno de la expansión industrial y, sin duda, el factor más importante de su deficiente racionalización..."

"El objetivo central de la política de industrialización del período que se abrió en 1939 fue la consecución de un elevado grado de autarquía económica..."

"El estallido de la Segunda Guerra Mundial justificaba, efectivamente, el deseo de conseguir una mayor autosuficiencia industrial ante la dificultad de los suministros procedentes del extranjero... Sin embargo, no parece que un suceso histórico cuya duración es imposible de prever sea causa suficiente para poner en marcha un programa de industrialización cuya realización sí se sabía positivamente que iba a ser larga y costosa..."

"...Y todo ello independientemente del sistema de financiación seguido; cuando éste ha presionado en una u otra forma, como sucedió en España desde 1939 a 1959, por medio de la inflación sobre el nivel de consumo de las clases trabajadoras y medias, el proceso autárquico tiene al final los problemáticos resultados descritos, pero además presenta el agravante de que el sacrificio soportado durante muchos años ha sido mucho menos útil de lo que se pensaba, puesto que el desarrollo industrial no ha mejorado la posición social de las clases inferiores, sino que, por el contrario, ha enriquecido aún más a los participantes de los círculos monopolísticos del país, a través del proceso de distribución de la renta típica del mecanismo inflacionista".

Naturalmente, el campo tuvo--con grandes confusiones y desorientaciones--una función que cumplir; y la cumplió tan bien que casi le cuesta la vida. Porque la agricultura productiva española (normalmente, el pequeño y mediano propietarios, o cultivadores) fue usada en aquél proceso de desarrollo sin contemplaciones. Pues bien, con relación a este campo--y, posteriormente, en el suelo urbano--fue donde

---

(147) TAMAMES, Ramón, Estructura económica de España, Madrid, 3a. ed., 1965, págs. 251, 252, 253.

se usó el Registro.

Y, ¿cuál fue la función que desempeñó el Registro? En el campo, y para una buena parte de la pequeña y mediana empresa, ninguna especialmente útil. Como antes y como ahora, más del sesenta por ciento de la propiedad inmueble, que había sido inscrita en 1861, no vivía, ni vive, dentro del Registro. Pero como la registración era útil para la otra propiedad, la grande, la reforma de 1944 (texto refundido de 1946) era necesaria.

Conviene recordar aquí, en régimen de inciso, que los efectos de las primeras leyes hipotecarias, y del Código civil, facilitaron, junto a las leyes antidesamortizadoras (148) una gran concentración de la propiedad territorial; que la pérdida de las colonias que le restaban a España produjo una importación de capital que no se invirtió con criterio social, sino que, normalmente, se invirtió en actividades industriales altamente lucrativas, o se prestó al gran propietario, que no solía cultivar toda su propiedad, pues el cultivo de una parte le era suficiente para una vida regalada; que, por ello, subsistió en España una estructura de poder típica: un sector capitalista, deseoso de inversiones sin riesgo, y un sector de propietarios ansiosos de capital que invertir en la "revolución industrial", tan lucrativa. Surgió, de este modo, una corriente de préstamos hipotecarios con garantía inmobiliaria, préstamos que casi nunca se invirtieron en el campo. Esta fue la tónica típica de España.

Aquella reforma hipotecaria de 1946, tendió a facilitar este tráfico, como medio de capitalizar los primeros momentos de la puesta en marcha de una serie de actividades económicas axfisiadas por la guerra civil. Aunque el criterio de usar de la tierra en su sola función de garantía haría que se olvidase la función pro-

---

(148) Que no sancionaron el reintegro a las "manos muertas" de las tierras otrora perdidas, sino la indemnización a cargo del presupuesto. Obsérvese, que aquellas propiedades se adquirieron por un sector privilegiado (burguesía económicamente fuerte), mientras que la indemnización se abonó por el gran público, que era el sujeto absolutamente al pago de los impuestos, difícilmente evadibles por ser, en buena medida, indirectos.

ductora del campo. Y "si bien es cierto que el desarrollo del sector industrial es parte indispensable de los planes de desarrollo económico, no es menos cierto que el desarrollo y expansión de la agricultura es indispensable para el éxito del desarrollo industrial" (149).

De aquí, que la reforma de 1946, aunque adoptando técnicas de apariencia germánica, no aportase, ni un claro criterio acerca de la función del Registro en el proceso de desarrollo (no otra cosa implican las discusiones doctrinales entorno al principio de fe pública registral), ni facilitase el mismo conforme con unos aceptables criterios de justiciabilidad. Siendo la tónica del campo español el latifundio, los grandes propietarios tendrían--como tuvieron--más interés en sacar dinero del campo, que en proporcionar dinero al campo. Y facilitando el tráfico inmobiliario, finalidad, se dijo, de la Ley de 1946, se perjudicaba aún más ese campo.

De otro lado, cerrando los ojos a la función productora del agro, habría de provocarse un desequilibrio en el desarrollo: con la descapitalización del campo la industria incipiente puso en peligro el futuro de la agricultura (150).

Normalmente, una excepción puede impedir esta crisis: que el proceso de industrialización sea tan rápido, que, a su culminación, la industria esté en condiciones de llegar a tiempo en auxilio del campo. Esta es la creencia mítica de los países subdesarrollados, creencia que siempre fracasa (151). El fracaso no sólo deriva

---

(149) GONZALEZ, A. J., loc. cit., pág. 517.

(150) La concentración parcelaria, como esfuerzo para que el minifundio fuese más productivo, sólo significa un paliativo de la solución auténtica. Cfr., TAMAMES, op. cit., págs. 46-73.

(151) Como pudo fracasar en España. No obstante los ingresos por turismo y los muy estimables (regularmente, superiores a éstos últimos) de las remesas de emigrantes, tal ha sido el desequilibrio de la balanza comercial, que la devaluación de la peseta, varias veces efectuada, se hizo necesaria como medio de ayudar al desarrollo (?).

de lo normalmente absurdo de la creencia, sino porque olvida un factor relevante en su origen: obligado el Estado a favorecer la industrialización, usa como instrumento protector la barrera aduanera, o la selección de importaciones mediante expresa autorización, lo que, al provocar el cierre del mercado nacional para el producto del exterior, suele llevar al industrial a convertir la industrialización en un proceso clausurado. Con lo que la industria frena su desarrollo, sin ritmo necesario para venir en ayuda del campo.

Junto a lo apuntado, por la propia estructura del país, cerrada, los planes de estabilización con finalidad de organizar un desarrollo más armónico, tampoco aportaron, ni podían aportar, un intenso contenido técnico-social, no político. El resultado de una España actual poco industrializada todavía, agrícolamente inestable, y esplendorosa para inversiones sectoriales de especulación, no era imprevisible. Y aunque la imperiosa necesidad, siempre postergada, de sumarse la nación al proceso de unificación europea, impondrá en buena medida la exigencia de corregir los numerosos vicios del planteamiento original, facilitando un desarrollo adecuado cuyas sólidas bases comienzan a establecerse, hay algo que nunca podrá remediarse: que el desarrollo económico resultante se ha obtenido (se obtendrá) con el esfuerzo de los más necesitados, quienes, a la vez, no serán los más beneficiados. En otras palabras, el desarrollo económico español no respondió, ni responde, a los postulados de justiciabilidad (152).

---

(152) Conviene insistir sobre este aspecto. En un proceso de desarrollo, como en toda actividad referente al ser humano, no sólo tiene relieve el procedimiento técnico para conseguir los fines de aquél, sino, destacadamente, su justiciabilidad. De hecho, cualquier planteamiento del desarrollo logra, más o menos tarde, con mayor o menor esfuerzo, parecido fin. De Derecho, en su forzosa consideración ética y moral, un desarrollo que no signifique al mismo tiempo justiciabilidad social, nos resultará (nos debe resultar, al menos) siempre reprobable. Dicho de otro modo, un proceso de desarrollo que autorice un incremento notorio de riqueza para un sector poblacional, con exclusión de otro, aunque satisfará a los beneficiados (y puede que hasta a los perjudicados, si ignoran su situación de tales), será siempre injusto e irracional. La explotación de unos hombres por otros hombres no

Se comprende, por lo esbozado, que el "registro de la propiedad sólo ha venido recogiendo el proceso vital de la gran propiedad. Aunque, por el contrario, es verdad, que en las zonas urbanas su eficacia ha sido inmensa; pero no social, ya que la construcción urbana española ha sido, en apreciable mayoría, de lujo, alejada del poder adquisitivo de los económicamente débiles. La Ley del Suelo, que pudo ayudarlos, se dejó dormir.

Y tanto en la ciudad como en el campo, el Registro ha seguido siendo instrumento favorecedor, no del tráfico, sino de cierto tráfico; no del interés de terceros, sino de ciertos terceros; no del propietario, sino de ciertos propietarios. Ha mejorado muchísimo, eso sí, la técnica jurídica en materia inmobiliaria. Lo que no ha conseguido el Registro, dentro de su función en el desarrollo, ha sido eso de "garantizar suficientemente la propiedad, ejercer saludable influencia sobre la prosperidad pública, asentar en sólidas bases el crédito territorial, dar actividad a la circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero, facilitar su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble". Si ha hecho factible, claro es, "dar debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales" (153).

---

debe medirse cuantitativamente, sino por su cualidad, por su existencia o por su ausencia. Por lo mismo, un proceso de desarrollo en que el beneficio de cualquier sector (normalmente, el gran público) sea sólo marginal, es por ello tan injusto como deleznable. Y aunque no parece haber existido ningún desarrollo económico sin esta característica, ello no excusa el defecto; aparte de que aquí sí caben graduaciones cuantitativas relativas.

(153) Porque mientras que el valor en garantía de un inmueble se tase por un valor muy inferior al real; porque mientras los créditos estatales se faciliten al constructor (acreedor), en vez de al comprador; porque mientras las "financiaciones" (auténticos préstamos usurarios, no obstante toda su "legalidad") no se controlen adecuadamente; porque mientras los créditos estatales para el adquirente exijan unas garantías inmobiliarias absurdas; porque mientras ésto ocurra, el Registro español nunca cumplirá su función social a la cual está llamado. El fracaso del Registro español no es, desde luego, técnico, sino político social.

De aquí, volvemos a insistir, la apariencia que ofrece el Registro español: con una tendencia a lo alemán, pero sin responder--no puede--a sus postulados; con una insistencia en lo propiamente español, sin ofrecer--tampoco puede--sus soluciones (154). Como ha podido escribir HERNANDEZ GIL, "dado el grado de desarrollo social adquirido y deseable en los tiempos presentes, lo que en su día significó un transito importante es hoy a todas luces insuficiente"(155).

#### EL DESARROLLO PUERTORRIQUEÑO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN PUERTO RICO

##### CONSIDERACIONES ECONOMICAS

Con una situación económica similar a la española de postguerra, los primeros intentos serios de incrementar el nivel de vida y de producción puertorriqueños fueron consecuencia de la improvisada política del New Deal, que se hicieron factibles cuando, triunfantes los Estados Unidos de Norteamérica en la segunda guerra mundial, siguieron el proceso de expansión económica que las consecuencias del conflicto hicieron posible. El beneficio que, en términos económicos, supuso la guerra para los Estados Unidos, creó enormes existencias de capital, parte del cual estaba dispuesto a invertirse fuera de la nación.

En Puerto Rico, la problemática de su desarrollo ofrecía parecidos ingredientes que los existentes en otro país subdesarrollado. También en dicha isla las ca-

---

(154) Se ha discutido, se discute y se seguirá discutiendo entre los juristas españoles a propósito de la fe pública, toda la función del Registro. Y muy posiblemente las discrepancias no se superarán mientras se siga tratando el problema como uno de técnica registral, en vez de como uno político económico. La orientación marcada por HERNANDEZ GIL, Antonio, es ejemplar, pues no ha incurrido él en el error (Cfr. La función social de la posesión, cit.).

(155) HERNANDEZ GIL, A., La función social de la posesión, cit., pág. 179.

racterísticas eran típicas: economía agrícola, con manifestaciones evidentes de monocultivo, escasez de capital; concentración de la riqueza en pocas manos, de consumo ostentoso; mínimo o nulo poder adquisitivo en grandes sectores de población; desempleo.

El advenimiento al poder de un partido con ideario social (156), que quiso dejar de lado el constante problema político del status, aconsejaba un desarrollo dirigido sinceramente en beneficio del país y capitalizado con el esfuerzo proporcional de todos. Fase ésta de la historia puertorriqueña exactamente descrita por LEWIS (157), salvo en sus aspectos jurídicos, que el autor demuestra no conocer.

¿Qué medios tenía Puerto Rico para iniciar el proceso de desarrollo? Veámos, sin intención de ser completa, la enumeración: 1º), un capital local, bastante asustadizo y con escaso o ningún sentido social, no muy decidido a avanzar en vanguardia, acostumbrado a obtener beneficios, fundamentalmente, con el esfuerzo ajeno; 2º) Una agricultura avanzada escasamente, creadora de productos sometidos a la competencia de otros países; 3º) Un régimen salarial notablemente bajo, una gran mano de obra desempleada en cantidad y rindiendo poco--por su excesiva concurrencia--; 4º) Una pequeña extensión territorial; 5º) Un gran capital, muy próximo; 6º) Un mercado tan próximo como el capital; 7º) Ausencia de soberanía; 8º) Una Ley hipotecaria.

---

(156) La Ley de Tierras manifiesta, aunque tímidamente, esta tendencia. La Ley de planificación ya exterioriza la confusión entre socialización y estatalización, inclinándose por ésta última, atribuyendo fantásticas--por poco determinadas--facultades al Estado. Además, un partido que hace descansar su fuerza en el gran público, económicamente débil, no debe ofrecer sino una base social; o, por lo menos aparentarlo.

(157) LEWIS, Oscar, Puerto Rico: Libertad y poder en el Caribe, Río Piedras, 1970.

Hasta donde llegan nuestros informes, parece ser que se enfocó el proceso de desarrollo de modo tradicional, mediante una fuerte reforma agraria (que ENJUTO, buscándole antecedentes en la legislación indicana, llegó a calificar de más excelente que la provocada en la Unión Soviética en 1922 --158--). Pero el fallecimiento de Roosevelt obligó, como consecuencia de órdenes emanadas de WASHINGTON, a plantear un nuevo enfoque, al parecer, el siguiente: si las necesidades de financiación del desarrollo pudieran satisfacerse otorgando al capital foráneo (159) ciertas facilidades (exención contributiva, puesta a disposición de terrenos y edificios, régimen de salarios de bajo nivel, etc.), sería factible un programa de industrialización, con relativa independencia del agro, iniciando un progresivo aumento del nivel de vida, proveyendo el Estado--mediante la imposición fiscal sobre salarios-- los medios para ordenar la infraestructura necesaria. Podría iniciarse, así, un ciclo económico.

Iniciado el proceso, pudo pensarse que los puestos de trabajo en la industria absorberían el desempleo existente, así como el elemento humano que resultase innecesario en el campo. Los beneficios de la agricultura se reinvertirían en la isla, preponderando siempre una orientación industrializante.

La relativa facilidad con que el capital, buscando más beneficio que el derivado de su mero depósito, vino a Puerto Rico, ha dado la impresión de que resolvió la ausencia o indisponibilidad de ahorro propio y que, en lo futuro, una buena po-

---

(158) ENJUTO, Cuatrocientos años de legislación comunal, cit., Aunque es indudable, que tanto la legislación inmobiliaria ordenada en Puerto Rico por la Corona de España y la ordenación inmobiliaria decretada en la U.R.S.S. en 1922, atienden a la concesión de la posesión y aprovechamiento de las tierras, existe, sin embargo, una fundamental diferencia: la primera era derivación de una estructura feudal; la segunda, de la socialización de la tierra determinada por estatalización de la riqueza. Esto no debe olvidarse, porque los efectos son dispares.

(159) Quede claro, que, aunque Puerto Rico sea un territorio en que la soberanía corresponde a los Estados Unidos, con independencia de cualquier denominación que quiera darse a tal situación), la expresión capital foráneo, junto a no plantear aspectos y cuestiones de efecto político, es plenamente adecuada, aunque quizá no resulte ortodoxa para el economista. Siendo los planes de desarrollo sólo para



lítica de ahorro haría innecesaria la inversión ajena, permitiría una industria propia, mantener mercados adecuados y permitir un progresivo, pero regular, incremento en el nivel de salarios (160).

Los factores negativos de la situación, o no fueron percibidos ni considerados, o quizá no pudieran serlo. El desempleo no es sencillo de extinguir cuando la industrialización no tienden a realizarse con procesos de producción que no requieren gran mano de obra; la supeditación al capital foráneo podía implicar una peligrosa, y onerosa, dependencia, con el establecimiento de una servidumbre de la inversión en detrimento del trabajo propio (y, por ello, de la acumulación de riqueza, luego, de la producción misma); las restricciones para importar de un mercado ajeno al norteamericano (161), es siempre de necesaria y debida valoración. El potencial agri-

---

Puerto Rico, todo lo no comprendido dentro es foráneo. Del mismo modo que un desarrollo económico para Madrid, pendiente de lograrse con capital originado en Barcelona, sería un desarrollo con capital foráneo. Naturalmente, no ignoramos el efecto de una unificación fronteriza.

(161) Dentro de la mítica economía de mercado, hoy inexistente (el poder compensador no es un sustitutivo, sino la prueba de que las leyes de mercado no existen), y dentro del sistema de capital, público (propio del sistema soviético, en que se condena el capitalismo), o privado (en que se tiene el cinismo de valorar al hombre con el eufemismo de fuerza laboral, condenándose la negación del hombre que, dicen, significa el marxismo), todo proceso de desarrollo industrial debe contemplar este aspecto. La industria ofrece mejores salarios que el campo, ofreciendo además un tipo de trabajo que requiere menos energía del trabajador. La tendencia industrial hacia la concentración urbana facilita una serie de servicios, que el campo, normalmente, no puede financiar. El paso de una economía agrícola a una de carácter industrial debe, pues, considerar cuidadosamente el nivel de salarios, cuando ese desarrollo no parece sustentarse en bases sólidas, sino en los efectos del salario mismo. Salarios industriales en una economía agrícola provocan el abandono del campo, con la consiguiente concentración de "fuerza laboral" disponible, que, al ser mayor que los puestos industriales existentes, incide en el nivel de salarios (aquí sí funciona la relación oferta-demanda). Que el equilibrio subsiguiente pueda lograrse, no significa haber evitado la crisis. Si, además, el sector agrícola, facilita el desempleo, fomentando, pues, la avalancha de hombres en solicitud de empleos industriales, el cuidado debe ser mayor. Sólo así se explica, que el desarrollo puertorriqueño, pensado, se dijo, para terminar con el desempleo, mantenga hoy más desempleados, en términos absolutos y en términos relativos, que hace veinte años.

(162) No se olvide, que Puerto Rico compra en el exterior, en tanto en cuanto los Estados Unidos compran en el exterior.

norteamericano, de libre entrada en Puerto Rico, era, y es cada vez más, enorme competencia al agro puertorriqueño, que produce a precios muchísimo más elevados, no obstante el ahorro en transportes. El modo de vida norteamericano, por fuerza factor psicológico influyente en cuanto modo de vida muy caro, podía implicar efectos negativos (163).

Naturalmente, las facilidades de inversión no significaron una la posibilidad de disponer de capital (164), ni que la industria existente lo sea propia (165), sino el mantenimiento de una dependencia que funciona como un lastre dentro de un pretendido desarrollo (166), por el alto porcentaje de exportación de los rendimientos de inversiones foráneas, que reinciden en mermar la ya escasa tasa de acumulación de capital (167).

---

(163) Sobre algunas de estas consideraciones, son sabrosísimos los conceptos vertidos por LEWIS, G.K., Puerto Rico: estudio de un caso de cambio en una región subdesarrollada, Revista La Torre, enero-marzo, 1956. En contra, ROSS, David F., Las falacias económicas del Profesor Lewis, misma Revista, abril-junio, 1958, con respuesta del propio LEWIS, El proceso económico y el cambio cultural en Puerto Rico, ibidem.

(164) Como lo demuestra la constante necesidad de recurrir a la emisión de deuda, derivada en buena medida, de las facilidades crediticias, a corto y a largo plazo, que el Gobierno ofrecía entre sus incentivos de establecimiento industrial. Lo que ha propiciado, que el sector público (luego, el ciudadano corriente), una tercera parte de la inversión. Naturalmente, la deuda se coloca en el mismo mercado de capitales, esto es el norteamericano.

(165) No es lo mismo referirse a la producción de Puerto Rico, que a la producción en Puerto Rico. Esta última es la que suele usarse (con intención puramente propagandística), para referirse a aquélla.

(166) La alta tasa de inversión permite un fuerte aumento del PNB; pero la reducción de inversiones significaría la drástica reducción del PNB. De otro lado, se explica así la gran separación existente entre el PNB y el PNN, cuando se contabilizan a precios reales (lo que se hace sólo con carácter extraordinario).

(167) La circunstancia de que la materia prima se importe, sea trabajada allí, para luego exportarse, ha sido tan minimizada en su coyuntura económica negativa, que, para esconder sus efectos, se ha querido comparar la economía puertorriqueña con la del Japón y hasta con la de Inglaterra (!) Evidentemente, la similitud estriba en que se trata, en estos casos, de países isleños. Ni la política japonesa de importación de capital, ni la política manufacturera de Gran Bretaña (que, al

Según fue en aumento la expansión industrial, y según se incrementaron los salarios de la industria, se incrementó el proceso de despoblación del campo, acumulándose la oferta de trabajadores. El consiguiente arrabalismo, la disminución y en carecimiento de la producción agrícola y su repercusión sobre el salario es, en buena medida, razón del paro tecnológico (168) y del incremento de la emigración.

Así esbozado el proceso, los problemas se reiteran. Sin renovación de facilidades al establecimiento industrial, el capital puede amenazar con retirarse de la isla; si no hay renovación, los ingresos estatales disminuirán en sus posibilidades y en parecida magnitud proporcional; y sin aumento de ingresos, el recurso a la emisión de Deuda se impone como tradición (169).

---

extinguirse al Imperio se vió obligada a integrarse en Europa) conservan parecido alguno con la orientación puertorriqueña.

(168) Eufemismo para designar la ausencia de ocupaciones suficientes, no porque no pudiese haberlas, sino porque el capital, buscando su mayor beneficio, deja de lado muchísimas preocupaciones sociales. El Estado debiera atenderlas, pero ese Estado está, lamentablemente, al servicio del sector poblacional que pauta las inversiones. Coincidencia entre el desarrollo español y el puertorriqueño es que en dicho paro nunca se ha incluido la ingente cantidad de seres humanos que tuvo que emigrar (para España, cerca del 10% de la población nacional; en Puerto Rico, cerca del 35%). Para Puerto Rico, STANLEY L. FRIEDLANDER, Labor migration and Economic Growth, The M.I.T. Press, pág. 53.

(169) La politización de estas cuestiones empeora aún más el problema, y se llega a la etapa de contradecir por contradecir, erigiéndose esta actitud en axioma "científico". Valga el siguiente ejemplo: el señor Horacio M. Royo, en un artículo publicado en el diario El Mundo, de fecha 5 de octubre de 1970, por contradecir otro artículo de distinta filiación política, se permite el siguiente aserto: que la deuda pública sólo alcanza a \$505 millones. Afirmación que se hace sin apreciar que ese mismo diario, en el día anterior, incluía la afirmación del Director de la Autoridad de Fuentes Fluviales, de que la deuda emitida por esa Agencia ascendía a \$475 millones. La deuda sólo puede contabilizarse, si se ha de apreciar su cuantía--en sistemas como el norteamericano, en que todas las entidades públicas mantienen una relativa gestión económica autóctona,--englobando a todas las entidades públicas (se trata de deuda pública, no estatal). Que la emisión de deuda urgentemente aprobada en 1969-70 lo fuese para amortizar intereses de la Deuda, ya sintetiza el estado real de la misma. Tanto se ha abusado, que el hecho de que el Gobierno Federal no haya autorización la petición de un nuevo techo crediticio para Puerto Rico, en 1970, se explica. Lo que no se explica (o ¿también?), es que la información ocupase un último lugar en las noticias. Ciertamente, que no es sencillo afrontar las cuestiones económicas sin politizarlas. Pero debe intentarse.

Razones políticas peculiares, el tan próximo patrón de gran consumo norteamericano, las facilidades--onerosísimas--para obtener capital; tantas y tantas circunstancias, no han facilitado algo esencial al desarrollo: el ahorro. Y un país que un plazo de veinte años ve producirse un exagerado incremento en el nivel de renta, se encuentra en una situación muy inestable. El establecimiento industrial y el modo en que se ha originado, mantenido y fomentado, ha restado--junto a una edificación urbana absurda--los mejores terrenos a la agricultura, que reinsiste en la escasez de la tierra (junto a una supervivencia de los monocultivos). La explicable introducción de los criterios standardizados de la civilización industrial norteamericana ha añadido dos elementos, la ostentación y el afañ de consumo, propios de sociedades de masas, que vuelven a dificultar el desarrollo sensato y robusto.

De otro lado, el Estado, que asume funciones benefactoras para ocultar al falló técnico económico, viene obligado a extender más sus atenciones, que inciden en el presupuesto, lo cual incita a nuevos empréstitos.

Después de una exposición más completa, y más autorizada que la nuestra, GONZALEZ (170) se permite concluir las siguientes afirmaciones acerca del desarrollo puertorriqueño: olvido de la agricultura como instrumento importante del desarrollo, facilitando la dependencia del capital foráneo; desfase económico general con desbalance industrial ausentista; marcado desequilibrio de la balanza comercial, sin solución del desempleo; el aumento del PNB es consecuencia directa del aumen-

---

(170) GONZALEZ, A.J., loc. cit.; su estudio, salvo en cuanto al carácter de la planificación--que sólo analiza superficialmente--es exacto. Sobre este último aspecto: VILLAMIL, José J., Evaluación de la Planificación en Puerto Rico, Revista de la Sociedad Inter Americana de Planificación, vol. I, n° 3, sept. 1967; en contra, PICÓ, R., La estrategia de la Planificación en Puerto Rico, misma Revista, vol. II, n° 7, sept. 1968. También, CASTANEDA, R., Comentarios al debate sobre la planificación en Puerto Rico, misma Revista, vol. III, n° 9-10, marzo, 1969. Sobre algunas consideraciones jurídicas, nuestro trabajo, Significado auténtico de la planificación democrática..., Ponce, 1968 (ed. mim.); reimpresión, Revista de Derecho Puertorriqueño, n° 34-35, 1970.

to de las inversiones de capital; marcada dependencia de la economía, absorbida por la norteamericana (171), que sufre costos políticos adicionales; desequilibrio general de los diversos sectores, ahorro personal negativo y déficit crónico de la balanza de pagos (172). Pero, eso sí, el reparto de la renta, por medio de los salarios, tiende a ser más justiciable, como corresponde a una sociedad que pretende ser abierta, aunque existe un amplio sector de población (alrededor del veinte por ciento) sensiblemente marginado.

#### CONSIDERACIONES SOCIALES

El criterio de atención sucesánea a las masas y de la satisfacción de sus necesidades, suele partir del principio de incompetencia de aquéllas y de la conveniencia consecuente, de la dirección desde arriba. Y si una tradición profunda ha venido creando un estereotipo social de docilidad, aquella creencia, erigida en verdadero principio, crea un modo de actuar por parte del Estado.

Pero, de otro lado, un sistema de capital, si no ha llegado a una fase en que la necesidad de consumo a ultranza no se satisface por la sociedad suficientemente y requiere la intervención casi totalitaria del Estado como consumidor esencial, exige, precisamente, descansar en el principio contrario, modo más adecuado de que el

---

(171) No significa esto ser más o menos "americano" (partidario de la unión o asociación estadounidense), sino el deber más o el deber menos, tener mayores o menores posibilidades de progresar, dentro de los límites impuestos por los moldes económicos existentes.

(172) Aunque la Balanza de Pagos no publica--lo que no deja de ser interesante--el saldo de la misma, el déficit comercial y de servicios es superior a los cinco mil millones de dólares; incluyendo el movimiento de capitales, el déficit puede superar fácilmente los nueve mil millones. Ayudan al cálculo: JUNTA DE PLANIFICACION, Ingreso y Producto, Puerto Rico, 1968; idem, 1969 y 1970. JUNTA DE PLANIFICACION, Balanza de Pagos, 1968; 1969; 1970; 1971. JUNTA DE PLANIFICACION, Economic Report to the Governor, Summary, 1968, 1969, 1970. JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO, Manpower Report to the Governor; A Report on a Society in Transition, 1969 y apéndices anuales. JUNTA DE PLANIFICACION, Informe económico, 1971. Siendo nuestros cálculos exactos, y parecen serlo, el puertorriqueño debería estar trabajando unos cuatro años sin tomar, literalmente, ni un solo vaso de agua, para saldar la deuda pública; equilibrando la balanza de pagos y reducir sensiblemente la deuda nacional.

capital se maneje a sí mismo, alejando la reorientación estatal, siempre desagradable. Criterio éste, que también provoca un modo de actuar por parte del Estado. Lo curioso es la coincidencia de ambos principios contradictorios en identidad cronológica y de lugar. Esta es la primera característica de la sociedad actual puertorriqueña. Frente a un poder muy notable del Estado, que avanza y se inserta en planos y actividades incomprensibles de ingerencia pública incluso en robustas dictaduras, coexiste el principio de valoración de la autonomía privada; no obstante, los campos pueden delimitarse con claridad.

Ciertamente, que "fenómeno general del Derecho moderno es la oscilación de sus normas entre un facilitar medios a la libertad (y consiguiente predominio capitalista) y las medidas intervencionistas con entrega de poderes discrecionales a la Administración...El paternalismo administrativo procurará mantener indefinidamente su tutela. La propiedad se rebajará a concesión administrativa...Dirección que lleva hasta la creación de un poder legislativo y jurisdiccional anómalo y privilegiado, en manos también de técnicos, con lo que se completa el ciclo de discrecionalidad administrativa. Régimen de benévola dictadura que encierra el peligro de todo exceso intervencionista: secar la iniciativa particular, provocar inseguridad jurídica y fomentar injustificados privilegios económicos; que, a su vez, desacreditará las reformas y originará la reacción" (173).

El poder estatal, usado bajo el emblema del beneficio de la generalidad, obsesionado por su propio principio, que justifica la razón de su existencia, el desarrollo económico y la justicia social, rompe cualquier defensa que se oponga en su camino, o aparente camino. Ya en alguna ocasión, nos hemos referido a la legislación de planificación como el mejor exponente de esta situación (174). Ese mismo poder estatal se frena a sí mismo fácilmente si la oposición se lleva a cabo por fuertes en lo económico. Y no se vea aquí ningún criterio de torticerismo estatal frente al particular, pues el Estado actúa en creencia de santidad y buena parte de los particulares, en todas las esferas, no aprecian la situación. Unas veces,

---

(173) DE CASTRO, F., El Derecho agrario en España, A.D.C., VII, 2º, págs. 392.

(174) Nuestro trabajo, Significado auténtico de la planificación democrática, cit.

el interés público rompe montañas; montañas que, asimismo, se rompen con el interés privado y particular.

Se produce, además, una impronta de urgencia, de procesamiento de todo, de necesidad de constante renovación, de abandono de lo viejo (que no es lo viejo, sino todo lo inmediatamente anterior), el asombro por lo que está al llegar. La formación se confunde, así, con la información, y ésta no es conocimiento de un proceso informable, sino el dato.

Curioso es observar las palabras de COLON (175), refiriéndose al primer estadio de la dominación norteamericana en Puerto Rico: "Con el tiempo habría de ser que se diera cuenta el país de que el pueblo invasor traía consigo una tradición para él de heterodoxia filosófica que, arrancando de Rogerio Bacon y a través del empirismo de Francis Bacon, Locke y Hume, el utilitarismo de Bentham y Stuart Mill y el positivismo de Comte (sic) se había de transformar en Estados Unidos en el pragmatismo de Peirce y William James y el instrumentalismo de John Dewey: cosas, observación, hechos, sus leyes, verdad, útil, sin ahondar en las causas y principios de las esencias: la filosofía del dato".

Fenómeno comprensible, y nada hay que objetar, salvo, quizá, nuestra creencia, medular, de que el viejo refrán, "cada mochuelo a su olivo", no es sólo aplicable a los recién casados, sino también a la economía y a la técnica, o al Derecho, en función de sus propios campos. Y, en general, es referible al conocimiento todo. Un ser racional necesita del orden (del bien entendido, claro es), y el orden requiere sistema, principios; cada orden, los suyos. No fue orden la característica de la pretensión puertorriqueña de desarrollo. Y este juicio valorativo lo emitimos solamente--con otra intención, carecemos de autoridad para ello--con idea de intentar comprobar el impacto en el ámbito del y con el Registro de la propiedad.

#### CONSIDERACIONES JURIDICAS

En esta situación apuntada, ¿cuál ha sido la función desempeñada por el Regis-

---

(175) COLON, Edmundo D., La gestión agrícola despupes de 1898, San Juan, 1948, pág. 45.

tro de la propiedad socialmente? Prácticamente, ninguna.

Si una de las funciones del Registro de la propiedad es garantizar préstamos sobre fincas, es comprensible que en Puerto Rico, al igual que en España, sólo algunos grandes propietarios, que hayan levantado capital sobre sus inmuebles, para reinvertirlos, habrá encontrado en el Registro cierta utilidad. Y no mucha, como nos demuestra la circunstancia de que los créditos refaccionarios han sido cubiertos casi siempre con fondos públicos. También es cierto, que el pequeño prestamista habrá usado del Registro, aunque quizá, por lo que luego hemos de indicar, no se haya beneficiado del mismo tanto como el haya podido suponer. Esta clase de utilidad y beneficios similares, habrá podido proporcionar el Registro inmobiliario; pero, desde luego, ello no significa que el Registro haya cumplido su función dentro de la mecánica del desarrollo (176).

Esto no obstante, el número de documentos que acceden al Registro de la propiedad en Puerto Rico es notable. ¿Cómo compaginar, pues, aquélla afirmación con esta realidad?

La razón de la utilidad nada tiene que ver con el Registro. Capitalizado el desarrollo con fondos o capitales originados en los Estados Unidos de Norteamérica, con poder más que suficiente para imponer sus condiciones (por descansar en ellos toda esperanza de desarrollo); siendo el mercado de capitales norteamericano la fuen-

---

(176) Esta actividad económica a través del Registro tiene, dentro del desarrollo puertorriqueño, poca relevancia, debido al escaso poder expansionista que implica el préstamo hipotecario, cuyos ingresos, por dirigirse normalmente a la clase económicamente más privilegiada, se traducen en consumo. Que en Puerto Rico sean los Bancos quienes afrontan la financiación, en nada altera al punto; pues éstos bancos inmediatamente venden los títulos hipotecarios en la Banca norteamericana, y ese dinero desaparece de Puerto Rico. De otro lado, ya no es extraño que la persona recurra a la hipoteca, no ya para reinvertir el préstamo productivamente, sino para consumirlo en necesidades sociales, es decir, en las auténticas, por exigencias del patrón de vida. La observación de los anuncios publicitarios que difunden el préstamo con garantía real es ilustrativa al respecto, por las motivaciones que dichos anuncios van dirigidos a crear. Por lo dicho, cuando se quiere relacionar el volumen de inscripciones con el "enorme progreso" que se vive en Puerto Rico (en frase usual), o se ignora qué se dice, o se hace demagogia inconscientemente.



te de inyecciones dinerarias, es natural que, sin la presencia de los acondicionamientos que suelen ser normales en las importaciones de capital, las instituciones más propias y peculiares, cual lo es el Registro inmobiliario, no sean consideradas ni atendidas, realmente valoradas por el inversor. Y si tomamos en consideración, que el actual Registro de fincas puertorriqueño, por el tecnicismo imprescindible a su buen funcionamiento, es más incomprensible en los Estados Unidos que el manejo del Código civil, es consecuencia derivada que para aquél capital el Registro de la propiedad signifique muy poco, y, por lo tanto, que recurra a los procedimientos y medios de garantía tradicionales del Derecho angloamericano, es decir, al contrato de garantías aleatorias, al seguro de títulos.

Se podrá argumentar, que la respetable industria de la construcción ha usado plenamente del Registro de la propiedad, lo que aceptamos como evidencia manifiesta. Pero que esto sea así no significa que el Registro haya cumplido su misión, ni que haya sido usado como medio adecuado dentro del desarrollo.

En ese campo de la construcción, la Federal Housing Administration, por ejemplo, así como otras entidades financieras de financiamiento de hogares, se han atenido a sus propias normas, criterios y disposiciones sobre créditos, de modo tal, que aquí, sin que hubiese existido en Puerto Rico el Registro, el fenómeno habría sido el mismo; y algo parecido puede decirse para con otros planos de la actividad económica (177).

---

(177) Recordémos, que, a finales de 1969, se planteó en Puerto Rico la necesidad de exponer a las entidades de financiación de la construcción al absurdo de exigir un seguro contra nieve y granizo, sólo conocidos en Puerto Rico por el cinematógrafo. Las exigencias y requisitos materiales de la construcción, por ajustarse a aquellas normas extra puertorriqueñas, redactadas sin pensar en Puerto Rico, son las que han influido en la construcción puertorriqueña. Pues bien, si sobre estas circunstancias tan evidentes, la mentalidad norteamericana no ha sabido reaccionar para aceptar una cierta localización (la presión en contrario de los intereses beneficiados ha sido siempre muy notable), ¿imaginaríamos la expresión de los funcionarios correspondientes, al explicarles que, dado el carácter constitutivo de la hipoteca, la inscripción registral asegura regularmente la inversión? ¿Comprenderían la necesidad del tracto, el carácter necesario del embargo trabado?

No se olvido que el capital es norteamericano, y los mecanismos norteamericanos son expeditivos, pues se lo permite su economía y lo que pueden ingresar de otras ajenas, aunque resultan carísimos (178).

De otro lado, la finalidad original del Registro como instrumento económico derivado del reparto de tierras, fue la de poner orden en la titulación. Y esa exigencia, para buen número de los documentos hoy día registrados, es inexistente; pues tal es hoy la llevanza del Registro, que allí podamos encontrar por cientos las inscripciones nulas absolutamente, las referidas a fincas inexistentes en la realidad, etc., etc., por razones que hemos de indicar. Y quienes han accedido recientemente a la propiedad, todavía tienen el título (cuyo contenido está gravado por esas hipotecas frecuentemente carentes de eficacia en buena técnica jurídica).

Sólo tomando en consideración esos factores, y tantos otros, tiene explicación lo que nadie puede evitar que denominemos la degeneración del Registro de la propiedad puertorriqueño. Que las escrituras pasen por el Registro, ya que existe éste y ya que existe una Ley hipotecaria, ha resultado, por paradojas de la vida, contraproducente. Expliquémos por qué.

Decíamos páginas antes, que la eficacia del Registro necesita de claridad, en el valor de la finca, en la titulación, en la constitución de determinada modalidad jurídica--entre las múltiples--que puede acceder a él. Pues bien, el sistema norteamericano de financiamiento y garantía del mismo ofrece, qué duda cabe, claridad. Ofrece una claridad para cuya operancia, ni hace falta saber Derecho civil, ni, lo que es mejor, Derecho hipotecario. Es una claridad derivada, en buena medi-

---

(178) La mentalidad del hombre de negocios norteamericano, tan rica en medios materiales, nunca ha concebido la pobreza latinoamericana; menos podría concebir el aparato jurídico que implica el Registro, cuyo fin más evidente es ahorrar esfuerzos. Expresaba GALBRAITH esa característica del norteamericano, del enorme gasto para cualquier cosa, con un feliz ejemplo, al contrastar su modo económico con el europeo: si el desarrollo inglés hubiese sido hecho con criterio estadounidense, ello habría significado la exigencia de liquidar varias veces el imperio británico. Estos lujos pueden permitírseles los norteamericanos, pero no el puertorriqueño (La cita de GALBRAITH, memorizada de su Capitalismo Americano, F.C.E.)

da, de una cosmovisión determinada por circunstancias sociales y económicas, que, para Max WEBER, para FROMM y para tantos ptos, deriva de la impronta calvinismo - capitalismo. Es una claridad derivada de no estimar valorable el significado de la expectativa de prestación en la relación obligatoria, que queda automáticamente equiparada a una prestación dineraria cualquiera. Es una claridad capitalista, que atiende al valor en cambio y no al valor en esencia. Es una claridad muy distinta a la que justificó el establecimiento, en Europa, de los Registros inmobiliarios.

Como ante una determinada prestación, lo que interesa es el valor económico de la misma, más que la prestación en sí, este utilitarismo ha preferido la garantía del seguro en vez de recurrir al complejo sistema de garantías de cualquier ordenamiento jurídico medianamente técnico (179). Por ello es que afirmamos la irrelevancia del Registro en las relaciones inmobiliarias que se dan en Puerto Rico; aunque no afirmamos, ni lo haremos nunca, que ese Registro no pueda ser útil.

La financiación de actividades con capital originado en Estados Unidos de Norteamérica y con destino a Puerto Rico, opera, como no es para menos, con las categorías jurídicas anglosajonas; que sólo alcanzan a ver en el Registro puertorriqueño una oficina administrativa sumamente lenta. Lo que puede explicar, que, cuando la construcción lanza una avalancha de escrituras con financiamiento descansado en garantías hipotecarias, mediante préstamos bancarios que están rindiendo intereses desde el primer momento, el interés de quienes intervienen estriba en la registración a ultranza, para cumplir dicho obstáculo y continuar el negocio (180). De

---

(179) Así pudo asombrarse NUÑEZ LAGOS, durante su estancia en California, de que el contrato aleatorio fuese elemento integrante de cualquier contrato.

(180) Nunca olvidaremos la alusión de un Registrador de la propiedad, quien hacía indicación de que la tan "necesaria flexibilidad" registral se había podido obtener "gracias" a las corporaciones y sociedades potentes, cuyo volumen negocial de millones de dólares suponía pérdidas sustanciosas ante la marcha del Registro. Al parecer, ellas fueron quienes pudieron obtener la registración con defectos subsabales (que, por no impedir la inscripción, no se subsanan; lo hace el Registrador, de oficio, al transcurrir los términos de caducidad de la falta), la alteración del tracto, la reserva de rango por mención (!) de hipoteca; la limitación en

ahí tantas y tantas alteraciones a un régimen que, por su propia naturaleza, impone condiciones inexcusables (181). Y como, para la hipótesis de incumplimiento del deudor, el contrato de seguro estaría ahí (aunque tampoco suele estarlo), cubriendo el riesgo, desde tal perspectiva es indudable que el Registro es un estorbo. Claro que, también desde esta perspectiva, la adquisición de propiedad resulta mucho más onerosa; en general, porque los tipos del seguro son muchísimo más elevados que los derechos abonables por la registración; en concreto, porque el puertorriqueño viene obligado a satisfacer ambos. Aparte los gastos especiales propios de aquél sistema.

---

la presentación de documentos a cinco o diez; y, naturalmente, con todo ello, se arrastra la fe pública registral, que sirve de muy poco. Ciertamente, que parece incomprensible cómo en estas condiciones, el Registro arroja escrituras por varios cientos de millones al año. La explicación es muy sencilla, aunque no parezca real: nos encontramos ante un retablo de las maravillas tan bien impulsado, que su inercia ha impedido analizar la situación. No nos corresponde a nosotros, naturalmente, señalar la complejidad de aspectos que intervienen en el proceso, aunque sí cumplimos con hacer la oportuna indicación. A quien presta su capital debe corresponderle asegurarse, prácticamente, de que lo presta con seguridad; al profesional que orquesta la documentación jurídica, saber conscientemente lo que hace; sólo así se evitará que--al igual que en otros planos--los alrededores de la actividad jurídica sirvan para sustentar diversas instituciones (ya lo son) comerciales, que no son necesarias en absoluto, y que se limitan a incrementar los costos del pueblo llano. También aquí el intermediario, sin realizar función útil, coadyuva a dificultar el desarrollo.

(181) Jurídicamente, el dominio del Derecho. No hace muchos meses todavía, la Comisión encargada de supervisar la enseñanza de las leyes en las Escuelas de Derecho, tuvo la valentía de indicar que dicha enseñanza es deficiente en las tres Escuelas que sostiene la isla. Así, el profesional que sale a prestar sus servicios, cojea inicialmente de ver la vida bajo una sola perspectiva: la abogacía, que identifica--por impulsos del hábito norteamericano, siquiera en Estados Unidos tampoco existe--con todo lo jurídico. Craso error; cualquier abogado pretende ser notario, sin esfuerzo ni preparación adicionales a la que proporcionan tres simples años de análisis jurisprudencial, selección de casos y aprender cómo se hacen las cosas, con olvido de cómo deben hacerse. El prestigio profesional de la actividad, de otro lado, nubla: no se está en una profesión que da servicio; se desempeña un negocio, por lo que es el resultado dinerario el que determina la actividad profesional. De ahí, a ver el asesoramiento como una escala, hay poca diferencia.

Ciertamente, es este un efecto de los tiempos; y nosotros no debemos señalar a la Magdalena. Pero sí conviene procurar una reorientación deontológica necesaria. (Cfr. FUSTER, Jaime B., Los usos de la sociología para la comprensión, reforma y práctica del Derecho, Rev. Jur. U.P.R., XXXVII, págs. 403 y sigs.).

Si la realidad económica no requiere (aunque la necesite) de la instrumentación técnico jurídica para obtener sus metas prácticas, las que persiguen los sujetos de aquella actividad, automáticamente esa realidad, siempre potente, desborda los cauces modelados por el Derecho, buscando nuevas formas de desarrollo. De poco sirve entonces querer mantener lo existente: un formalismo que no engloba la realidad y, sobre todo, que no puede conformarla. Intentar la permanencia de lo ineficaz significa, nada más, intentar instaurar el reinado de una débil vestidura, que, al igual que las murallas minadas de Jericó, cede al enorme peso--y sin necesidad de trompetas triunfales que oculten el ruido del derrumbamiento--, hundiéndose.

Esto es lo que está pasando, y que puede ocurrir de manera mucho más acelerada, con el Registro de la propiedad puertorriqueño.

El formalismo registral no puede responder a ficciones, sino a realidades. Un formalismo responsable a una realidad, sólo mediante su tiránico reinado permite el triunfo de la libertad. Y la enorme libertad que, en lo jurídico económico, permite el Registro, necesita, sin embargo, de la aplicación rigurosa de los principios que el Registro necesita. Por ello, si la realidad desfaseada no es injusta o inconveniente, y si el Registro no se ajusta a ella, el Registro sobra. Pero, si la realidad es injusta e inconveniente, si se mantiene sólo para beneficio de un sector, pero no para el de la generalidad, y el Registro puede ser beneficioso para ésta, debe mantenerse el Registro y conformar la realidad.

#### REGISTRO ESPAÑOL Y REGISTRO PUERTORRIQUEÑO

De lo expuesto hasta el momento, puede concluirse que el Registro de la Propiedad de España, puesto en función prácticamente desde su creación, al servicio de un sector social determinado, ha cumplido, aunque sólo para ese sector, con su finalidad. No ha respondido, ciertamente, a un criterio de justiciabilidad general, pero esa laguna no puede considerarse como deficiencia propia del Registro, sino como defecto de la estructura político económica del país. La misma sólo ha permi-

tido que, por la excelente técnica registral usada, un sector amplio de la población no haya tenido que contribuir, más todavía, al desarrollo: la garantía registral ha sido lo suficientemente buena como para que no hayan sido necesarias otras complementarias.

Para quien prestó capital con garantía inmobiliaria, el Registro español ha sido muy útil. Y los encargados de su llevanza, no obstante los especiales problemas del Registro español (recordemos que, pensado como solución intermedia, es híbrido, ofreciendo problemas inexistentes en los sistemas registrales que podemos denominar puros). De ahí el desarrollo adquirido por la registración en los núcleos urbanos, de ahí la multiplicación también de los estudios hipotecarios. De ahí, en fin, su constante mejoramiento, quizá lento, pero seguro.

Por el contrario, como el desenvolvimiento económico puertorriqueño ha podido actuarse con independencia real del Registro, aunque dicha registración haya facilitado mayor justiciabilidad, no ha aprovechado las inmensas posibilidades que el Registro podría ofrecer. Precisamente, el fenómeno ha sido negativo: se han deteriorado esas posibilidades, incluso nos tememos que se haya deteriorado gravemente al Registro mismo. Por ello, el Registro no ha contribuido a economizar esfuerzos. Y no es que no haya querido contribuir; es que no se le ha dejado.

De ahí puede derivar, que la técnica con que se ha actuado el Registro puertorriqueño haya sufrido un anquilosamiento, no obstante los esfuerzos del Cuerpo de Registradores. Y aunque el Registro puertorriqueño no ha tenido inconveniente en beber en el manantial original que le dió el ser (trasiego impuesto por la jurisprudencia puertorriqueña), no ha apreciado que ese trasiego de poco sirve; con frecuencia, al afectar nuevos trasplantes, se ha perjudicado la posibilidad propia.

- 134 -

CUARTA PARTE:

SENTIDO DE LA REFORMA HIPOTECARIA EN PUERTO RICO

### NECESIDAD DE LA REFORMA

Si el conjunto de instituciones especiales, que, dentro de la totalidad del Derecho, se contienen como formas que la actividad humana utiliza para realizar, en sus diferentes esferas, el fin práctico querido, fuesen moldes de cerámica, o troqueles monetarios, la vida del Derecho quedaría reducida a la sencilla operación de tomar el molde o troquel, previamente contruidos, y depositar en ellos los resultados de nuestra libertad, para que, adaptándose a la norma preconcebida, surgiesen todos como formas exactas.

Este plasticismo de las instituciones jurídicas no pasa de ser una concepción puramente imaginativa, que no necesita prueba sobre su sola existencia teórica. No es necesario demostrar, que la realidad impone lo contrario. Como tampoco nos parece necesario demostrar, que, concebido el Registro a modo de molde o de troquel, se desconoce qué es el Registro; que no se ajusta ni reclama servir de molde o troquel, aunque sí exige unas guías de mínimo cumplimiento, que imponen determinadas pautas de actuación. No se quiera, pues, dejar subsistentes tales guías--subsistencia que es simple apariencia--, pretendiendo un amorfo e inconsistente relleno, con la ilusión de que, de este modo, lo importante y esencial se ha modificado, siendo las variaciones meramente accesorias. Si, además, a este método de elaboración legislativa se le quiere dar categoría institucional, se está enfecando la realidad con las alternativas que ofrece el elefante (182).

Que el Derecho conforme la vida significa, como presupuesto inicial, el reconocimiento del cambio interno de las instituciones jurídicas. Del mismo modo que ésta

---

(182) Como relata KIPLING, en The six blind men.



posibilidad de cambio interno no contradice otra realidad, que las figuras jurídicas, en su perímetro técnico, pueden considerarse fundamentalmente subsistentes, con una relativa independencia hacia su constitución esencial. Y como función del jurista no es inventar, sino marchar paralelo con la realidad, si ésta nos muestra una serie de situaciones, la posibilidad de las mismas, aunque implique otorgarles el correspondiente ropaje jurídico, no significa que debamos aceptarlas como convenientes y, admitidas, por ello, de necesaria regulación. La subsistencia de la institución jurídica, no obstante el cambio social operado, puede ser solución idónea, siempre que sepamos apreciar el cambio y valorar el grado de subsistencia de la institución.

Expresándonos con otros términos, que el hecho de haberse modificado la realidad que accede al Registro, no tiene que implicar la desaparición del Registro mismo; que el hecho de haberse modificado la realidad no debe significar su aceptación, o rechazo, sin su previo análisis y valoración; que el hecho de haberse modificado la realidad no excluye la posibilidad de engranarse ésta otra existente en un Registro que le sea conveniente.

Si la función receptora de contenidos sociales y económicos reside en crear formas que contengan y hagan factible la variedad de intenciones prácticas que latan en los miembros de una concreta sociedad, con referencia a las relaciones establecidas entre sus miembros; ante los apuntamientos rápidamente señalados, ¿qué hacer con el "registro puertorriqueño?"

Si en una sociedad que quiere desarrollarse aceleradamente, por lo que no lo logra; que, en principio, lo que busca es el desarrollo, de modo tal que éste--aunque no debe serlo--parece convertirse en fin, cuando no es otra cosa que un medio para algo; si en una sociedad con tal meta, el problema más importante es la capitalización, resulta óbvio, que, en la alternativa de elección de bienes instrumentales, habrá unos más relevantes que otros, bienes a los que, en función de su escasez, el Derecho prestará gran atención. Y en Puerto Rico, siendo la tierra escasa,

como demuestra el rígido control estatal que se efectúa por medio de la Junta de Planificación, escasea aún más debido a las diversas y múltiples finalidades que debe atender.

Porque, junto a su función inicial y clásica--producción y garantía--se han añadido otras numerosas. En el ámbito industrial, sirve para el establecimiento, ya sea entrando en el tráfico como objeto de compra o de arriendo; en la construcción, como instrumento de financiación, pero a un ritmo de enorme consumo, por el sistema de construcción en régimen horizontal e individualizado. Mas, como la agricultura ha venido perdiendo importancia, la tierra, en su enfoque agrícola, ha dejado de ser interesante para seguir al campo, acelerándose su instrumentación para otras actividades que, unas veces, consumen la tierra (183) y, otras veces, extinguen su función garantizadora. Todo lo cual reincide en una reducción de tierra ya originalmente escasa, en un incremento peligroso de los precios (184), que producirá su efecto en la economía y, no se olvide, en la sociedad.

El aumento constante del índice de la tierra hace perder a ésta el sentido de su función, para convertirse en un índice de valores (185). De otro lado, el in-

---

(183) Ni en la construcción sirve para financiar, porque sólo después de varias décadas podrá utilizarse en orden a tal fin.

(184) Quienes con alegría expresiva de mejor fin, se embriagan con el tirno de incremento en la tasa de valor del suelo, al tiempo que no manifiestan el más elemental sentido social, olvidan el caracter especulativo e inflacionista del fenómeno.

(185) No deja de tener interés la siguiente coincidencia: los ocho mil millones en que, para 1970, pudimos calcular la deuda externa coinciden con los ocho mil millones en que, el Ingeniero Orlando Florez Rivera, en el VIII<sup>o</sup> Congreso Panamericano de Valuación (sic), fijó el valor de la propiedad en Puerto Rico (Cfr., diario El Mundo, 16 septiembre, 1970, páh. 3-A). Con dicha coincidencia, se produjo la denegación, otra vez, del aumento en el techo crediticio del Estado Libre Asociado. Aunque no hemos podido encontrar pruebas rígidas de la intercorrelación, estimamos que los hechos pueden tener correspondencia.

cremento de los precios provocará, que, con el tiempo, la tierra sea aún menos asequible, para quien más la necesita--el pequeño agricultor, el que requiere casa habitación, etc.--, que coincide con el que menos medios económicos posee para poder afrontar con éxito la espiral de precios. Mucho más sencillo es para la gran empresa la adquisición de terrenos, para la cual sí significan una inversión. Se robustece así un ciclo de concentración bastante distinto, a medio y largo plazos, del previsto en los planos de desarrollo. Con lo que resulta una quimera la fórmula usual de propaganda política acerca de "una casa para cada familia" (186). Lentamente, pero siempre con mayor velocidad de lo conveniente, Puerto Rico parece acercarse al dicho de von STEIN.

Planteando este problema en un plano eminentemente político, es claro que la solución requeriría del mismo carácter. Y no es aquí el sistema registral quién para decidir sobre ello. Pero sí es necesario destacar aquí, que, si lo que se quiere es mantener aquél proceso--ya nada hemos de oponer por cuanto nadie somos para hacerlo--difícilmente el Registro actual es medio idóneo para juridificar tales exigencias. Y si lo que se quiere es revalorizar la tierra, no ya en términos económicos, sino sociales, es evidente que ni el Registro vigente, ni el proyectado, ni el español, sirven, por sí solos, para la instrumentación de tal fin, principalmente porque carecen de la aceptación necesaria para iniciar un proceso de retorno (187).

---

(186) Si el capital, por escaso, fue tan mimado, ¿por qué no lo fue la tierra, más escasa que el capital?

(187) Ni siquiera la socialización del suelo, a que se tiende en numerosos países (incluso en España, con gran dolor de varios sectores) sería solución en Puerto Rico. Porque, con independencia de su aceptación o no por los sectores de poder político y económico, lo cierto es que siempre que el Estado se ha atribuido facultades de esa naturaleza, ha confundido los fines generales con los particulares de la Administración, ¡tan distintos!; ciertamente, buena culpa de la situación actual en Puerto Rico debe atribuirse al Estado, que ha actuado de instrumento en vez de ser fiscalizador. En otras ocasiones, se usa del presupuesto para atenciones privadas, como si socializar fuese lo mismo que abonar los costos por la generalidad de las gentes (que aportan el presupuesto).

CONCIENCIA DE LA REFORMA

Puerto Rico ha pasado, de estar adscrito a un sistema jurídico delimitador de las esferas iuspublicísticas y ius privatísticas, delimitador de la moral y del Derecho (188), delimitador de lo civil y mercantil, de lo político y de lo administrativo, a un sistema de leyes (189) en que la norma tiene un matiz esencialmente iuspublicista, en que Derecho y moral están intensamente confundidos y entrelazados, en que el Derecho civil no está siendo sino mas que un atenuado Derecho del comercio, en que las relaciones privadas quedan sometidas a un régimen de elaboración judicial (190) en cada caso; a un sistema en que buena parte de las leyes son fórmulas de autorización al poder.

En aquél sistema de Derecho, buena parte de las normas están pensadas para resolver conflictos de intereses entre los particulares, buscando un equilibrio por vinculación (que explica la tensión entre política y Derecho), tanto porque esos conflictos son los más frecuentes, como porque, habiendo sido más difícil la lucha con el poder político, el sentido de la norma como limitación del Estado ha exigido un complejo, aunque altamente eficaz (191) ordenamiento jurídico administrativo.

---

(188) Sin incidir en exageraciones kelsenianas, pero sin olvidar nunca que, como ha apuntado LOPEZ-REY Y ARROJO para su propio campo, la moral representa una exigencia máxima, lo que no requiere el Derecho (LOPEZ-REY, El tratamiento de los reglamentos y los derechos humanos en Puerto Rico, publicaciones de la Comisión de Derechos civiles, San Juan, 1970).

(189) Sobre la diferenciación entre un sistema de Derecho y un sistema de leyes, nuestro trabajo, Significado auténtico de la planificación, cit. También hace exacta advertencia LOPEZ-REY, loc. cit., pág. 100.

(190) Vide, VAZQUEZBOTE-PUIG PEÑA-DE ANGULO ZAPATERO, Derecho civil de Puerto Rico, cit., I, cap. VIII.

(191) La mejor demostración del aserto la hallamos en que, tanto Inglaterra como los Estados Unidos de Norteamérica, aunque ambos con sensible retraso con respecto al resto de Europa, se acogieron al sistema, al tiempo que han efectuado algunos escauceos de codificación.

En este sistema de leyes, el grave inconveniente técnico de haber identificado siempre el poder político con la propiedad---error justificado en los tiempos feudales---pasó, por medio del Derecho norteamericano, al Derecho puertorriqueño, en virtud de una simbiosis extraña, lo que nunca debió admitir el jurista de aquí, al menos ínterin considere en vigor el Código civil, en el que propiedad y soberanía están perfectamente deslindadas. El impacto de esta circunstancia en el Registro de la propiedad es evidente.

Aquella consideración, que el Derecho es esencial trinchera frente al poder político, de tan excelentes efectos en el ámbito administrativo---y que por paradojas incomprensibles, no se ha recibido en Puerto Rico---cuando se aplica al Derecho privado reinsiste en la politización de su contenido. Y precisamente, lo que menos necesita el Derecho puertorriqueño es politización, que sólo crea confusiones en su comprensión y en su tratamiento (192).

Es claro, que nada habría que objetar a esta situación, propia de países sometidos a diversas (y, en lo futuro, enriquecedoras) influencias, si aquella recepción del Derecho norteamericano, así como la misma permanencia---si interesa, y en lo que pueda interesar---del viejo orden jurídico legado por España, se efectuase adecuadamente, lo que actualmente es factible. Aunque también es forzoso reconocer, que recepción tan intensa, llevada a cabo en tan corto tiempo, no es labor sencilla. Pero hay que reconocer la necesidad de proceder, ante tal trascendental circunstancia, de modo científico, dentro de las pautas que aconsejan los más elementales principios de formación jurídica.

---

(192) No es otra la causa de insertarse (originalmente en el Código político tenía que ser!) conceptos tan extraños al Derecho puertorriqueño, como los de propiedad real y propiedad personal (real property y personal property), que no existen en el Código civil, sin perjuicio de reconocer una relativa correspondencia con la distinción entre bienes muebles e inmuebles. Resulta así que preceptos como el art. 392, 2º y 3º del citado Código político, están en el aire. Y posiblemente, algo parecido pueda ocurrir con el concepto de informal defects, referido a las faltas subsanables de la Ley hipotecaria en vigor.

No es difícil comprobar, que fue esta la tónica seguida. Trasplantar leyes de un lado a otro, en todo o en parte, mientras se trate de leyes que afecten a campos o materias de escasa relación (esto es, referentes a cuestiones especiales y concretas, relativamente aisladas en el Ordenamiento), quizá no ofrezca problemas insolubles o irresolubles en consideración por el intérprete (aunque ha de sufrir, naturalmente, la unidad del Ordenamiento). Pero si esas leyes se refieren a materias de relevancia general, los problemas se multiplican; y, siempre, en perjuicio del particular.

La legislación sobre Registro de la propiedad, en un país que quiera mantener un Registro técnico, con las consecuencias de todo orden que ésto implica, viene a reflejar, inmediatamente, toda la problemática jurídica. Un Registro de la propiedad en que se contienen, bajo cualesquiera conceptos, las vicisitudes de los bienes, requiere de constantes referencias a aspectos de relevancia (cuestiones de capacidad, consideraciones procesales, etc.). Y tanto el régimen jurídico de aquellos bienes, como la estructuración legal acerca de capacidad, procedimiento, etc., requieren una concordancia perfecta.

El mantenimiento de este tecnicismo--ahorro de esfuerzos--no imposibilita, que bajo su manto se arroje la nueva realidad, siempre que se tenga conciencia de qué debe modificarse. En otra hipótesis--cual la de reformar lo que no es necesario, o no reformar lo imprescindible de cambio--ese instrumento técnico deja de ser útil y conveniente, desembocando en algo entorpecedor, que genera una servidumbre innecesaria (193).

---

(193) Esta falta de observación acerca de las modificaciones producidas puede haber sido la causa del fracaso de los diversos intentos de reforma hipotecaria habidos en Puerto Rico, casi siempre limitados a una reforma del procedimiento de registración, ya para robustecerle, ya para debilitarle. Realmente, una reforma hipotecaria con alcances sustantivos nunca se ha intentado seriamente.

La reforma, pues, parece ser imprescindible. Pero hay que concretar inicialmente, para qué se va a reformar el Registro, cómo se va a reformar y qué se va a reformar.

#### CAUCES DE LA REFORMA

Salvo ignorancia (posible) o falta de información (aceptada) por nuestra parte, nadie que se precise de mediano jurista ha concebido la esencia del Registro inmobiliario como problema de celeridad o eficacia administrativa. No se trata, desde luego, de restar importancia a la buena administración o a la rapidez en la tramitación. Cuando una Ley hipotecaria fija plazos para calificar, para mantener en vigencia interina un asiento de anotación, etc, ello se debe a que el tiempo tiene su importancia. Tampoco se trata de minimizar esfuerzos tendentes a mejorar la llevanza material del Registro. Todo esto es importante y saludable para atender al beneficio de los particulares. Estos planos, no obstante su relevancia, no deben ser confundidos con los fines de un Registro de la propiedad.

Mientras que los Registradores de la propiedad puertorriqueños están interesados en acelerar la tramitación ante el Registro, con el fin de ofrecer un mejor servicio, los Abogados y Notarios aspiran a igual celeridad al efecto de facilitar la rapidez de las transacciones. Esto no obstante, los primeros desearían poder efectuar una calificación adecuada; mientras que entre los segundos interesa más la registración. Y, como cuestión de hecho, los Registradores soportan el inconveniente adicional de que, por razones de deformación profesional, son muchos los que trabajan del Derecho que desconocen cuantas razones pueden existir para denegar la inscripción. Aquí se aprecia sensiblemente los inconvenientes de una preparación breve en extensión y en profundidad. Los egresados de las Escuelas de Leyes han sido preparados más para tramitar, con mayor o menor calidad, que para asesorar, interpretar las leyes y prevenir conflictos.

Tampoco consideramos que la esencia de un Registro radique en que el Estado pueda usar de su privilegio de imperium para entrar y salir por los folios registrales a su capricho o conveniencia. Porque, sin negarle todos los poderes que el interés público se quiera adjudicar--y los que, por función social, se le han de reconocer gustosamente--, el Registro sólo refleja algo previamente ocurrido; es en este

acto ya producido donde el Estado debe reservarse una posición previa; reclamarla en el Registro no parece muy sensato, muy principalmente en los supuestos de Administraciones públicas nada objetivizadas(194).

Y, desde luego, concepción más raquítica acerca del Registro que la de una oficina sin aglomeraciones de público, no existe otra. Y esta imagen es bastante frecuente, en el gran público, en el Estado y en diversos sectores profesionales, en Puerto Rico.

Los fines del Registro de la propiedad, la esencia teleológica, aquéllo para lo que el Registro se constituye, esto es lo importante. Y esos fines son todavía, en Puerto Rico y en todas partes, los proclamados por la Exposición de Motivos del Código civil suízo (Z.G.B.): una constitución más segura, una publicidad más efectiva y una mayor movilización de los derechos reales. Podrá preferirse un número cerrado de derechos reales, en vez de libertad absoluta de constitución; podrá reconocerse una variedad innumerable de hipotecas, o admitir una tipología más concreta. Podrán perseguirse aquellas metas por diversos medios, pero esas tres metas o finalidades deben presidir, rigurosamente, la mente del llamado a reformar, es decir, del legislador.

Personalmente, no hemos encontrado causa alguna que impida, en una reforma hipotecaria puertorriqueña, la conservación de tales fines, motivo por el cual, y dentro de los términos de este breve trabajo, habremos de servirnos de ellos como norte.

---

(194) Esto es evidente. El Estado viene al Registro como un particular (en cuanto poder público, su contacto registral está perfectamente regulado de modo especial en la Ley hipotecaria vigente y en su Reglamento). Y ¿qué pensar de un particular que reclama privilegios?



El último intento de reforma, representado por el Proyecto de Código hipotecario sometido a las Cámaras legislativas en 1967 (195), justificaba dicho proyecto, al efecto de que "se pueda comenzar su análisis y estudio, profundo y abarcador por necesidad, y la celebración de vistas públicas para el conocimiento y la oportunidad de expresarse de la clase togada y del pueblo de Puerto Rico". Realmente, y en nuestra personal opinión, mejor hubiera sido iniciar una reforma con estudios previos, antes que con previos proyectos que facilitaran el estudio. Esta nuestra aseveración tiene un fundamento elemental: la complejidad del ámbito registral justifica que la confección de un proyecto de ley signifique la plasmación de un colosal esfuerzo original, sin perjuicio de que los resultados de tal esfuerzo puedan, luego, someterse a un juicio más amplio, para mejorar aún más sus intenciones.

Bajo esta perspectiva, creemos esencial plantear tres aspectos problemáticos, que deben implicar otros tantos planos problemáticos de necesario análisis inicial.

Es el primero, cuál pueda ser la ordenación inmobiliaria en consideración a las necesidades humanas que el Registro deba satisfacer con su reforma, en el ámbito puertorriqueño.

Es el segundo, cuál pueda ser la ordenación inmobiliaria que deba acometerse con la reforma, con vistas a atender las necesidades económicas de Puerto Rico.

Es el tercero, cuál pueda ser la ordenación registral con referencia a la satisfacción que las exigencias jurídicas que la atención de aquellos dos problemas o aspectos previos puedan requerir.

No vamos nosotros a llevar a cabo el estudio de estos tres planos problemáticos. Necesitaríamos reunir condiciones de especialistas en varias ramas del hacer humano, estar dotados de una copiosa información de la que, precisamente, se care-

---

(195) Del que nos hemos ocupado en nuestro trabajo, Comentarios, cit., R.C.D.I., 1968.

ce por el momento en Puerto Rico; y, desde luego, de unas condiciones intelectuales que no poseemos. Pero quizá podamos precisar algunas pautas generales que pueden ser útiles, con la salvedad hacia cualquier otro mejor criterio en contrario.

LA ORDENACION DE LA REFORMA EN ORDEN A LA SATISFACCION DE  
LAS NECESIDADES HUMANAS

Como quiera que la peculiaridad política del pretendido desarrollo económico puertorriqueño plantea como cuestión previa de convivencia la solución de problemas políticos fundamentales, bajo las más rigurosas exigencias racionales, el primer punto que debiera decidirse para la adecuada estructuración de la reforma hipotecaria supondría atacar de lleno ese problema, enormemente humano, del de dónde venimos y a dónde vamos. Pero, por un lado, el presente trabajo no puede esperar una solución que parece dilatarse en el tiempo, por muy conocida que sea en su desenlace final. Y, por otro lado, también es cierto que una reforma menos drástica puede intentarse con éxito sin previas formulaciones políticas.

De ahí, que con total independencia de las diversas ideologías que, como propuestas soluciones programáticas a los problemas del país, se debaten ahora, consideramos que la reforma hipotecaria debe significar, en lo político, un paso adelante en beneficio de Puerto Rico. Es verdad que esta afirmación inicial poco significa, por cuanto aquellas ideologías, usando de lo dicho, intentarán reformas opuestas, radicalmente opuestas, justificando su consecución como el logro del beneficio general. Es asimismo verdad, que lo que puede entenderse por beneficio de Puerto Rico es susceptible de usarse en defensa de cualesquiera posiciones preconcebidas y de intereses previamente señalados que no tienen que ser generales (196). Pero no es menos cierto, que con las premisas expuestas a lo largo

---

(196) Ilustra al respecto, ROCKER, R., Nacionalismo y cultura, Buenos Aires, 1954

de estas páginas, es claro que bajo aquella expresión sólo puede comprenderse el beneficio de la generalidad de los habitantes del país, enfocado para reconocerles las mayores posibilidades reales de justiciabilidad y libertad, en un plano de no menos auténtica igualdad.

Y si dentro de la gama de necesidades, hay una en Puerto Rico que clama por ser atendida, es óbvio que, en cuanto a su competencia respecta, la reforma registral debe ir dirigida a su satisfacción. Esa necesidad, que por todas partes se señala, pero que nadie atiende, es la del ahorro; ahorro de esfuerzos, ahorro de lo producido, ahorro para producir. Con vistas al Registro, ahorro en el desperdicio y mal uso de la tierra, ahorro en su función capitalizadora si se quiere, pero ahorro.

La deuda nacional sólo puede satisfacerse mediante su abono. Y el pago de la deuda lo efectúan la generalidad de las gentes, para las cuales la evasión fiscal es imposible. Por el contrario, buena parte de los capitales que inciden en el incremento de esa misma deuda benefician a varios sectores, menos a la generalidad. Porque hoy no se puede pretender que facilitar inyecciones de capital en la economía signifique desarrollo económico. Ese capital, cuyo costo resulta elevadísimo, sólo suple una serie de puestos de trabajo y un porcentaje de los salarios; pero va reincidiendo su amortización en la producción nacional; de modo tal que las futuras generaciones habrán de satisfacer las optimistas actuaciones de las que establecieron la servidumbre existente sobre la economía puertorriqueña. De otro lado, como la inversión de capital es Puerto Rico suele tener carácter residual, la reducción en las disponibilidades de ese capital deja a la estructura económica con unas bases muy débiles. Se comprende, por ello, la importancia que se ha concedido al capital, a cuya disposición se ha puesto todo en Puerto Rico. Y si bien es cierto que se ha logrado un aumento en el nivel de salarios, no es menos cierto que no se ha resuelto uno sólo de los problemas que el desarrollo económico implica.

La financiación con garantía hipotecaria se ha entendido en Puerto Rico a una pluralidad de actividades, entre las cuales destaca por su relieve la de la industria de la construcción. Pero el modo de constitución hipotecaria resulta actualmente muy encarecido por una diversidad de razones; y ese encarecimiento supone un gasto adicional para la población, que es la llamada a pagar. Una reforma hipotecaria que tenga, entre sus fines, la instrumentación hipotecaria reduciendo ese gasto innecesario y marginal, pero que puede calcularse en bastantes

millones de dólares, ya solamente por eso sería útil. Y para conseguir esta simple meta, varíen los aspectos que deberán atenderse.

El primero de todos es, naturalmente, poner los Registros al día (y aquí sí que debe ser resaltada la importancia de la mecanización). Puesta al día que no debe entenderse solamente bajo el concepto de poner fin a los sensibles retrasos y atrasos del Registro, sino que se trata de una puesta al día que tenga por fin principalísimo, limpiar los Registros de todas sus impurezas: salvar la ingente cantidad de asientos que, por exigencias simplemente mercantiles y con el respaldo jurisprudencial que los hizo posibles, han obligado al Registrador a dar entrada en los folios registrales a multitud de inscripciones nulas o inoperantes.

El Registrador viene obligado a actuar de este modo, por cuanto las decisiones del Tribunal Supremo, quien entiende en los recursos contra la calificación registral, le son vinculantes. Y ese Tribunal Supremo es el mismo que considera lo nulo como susceptible de valer en algún caso concreto; que considera lo moderno como concepto técnico jurídico, el que considera mencionable la hipoteca, el que considera agrupables solares urbanos separados y el que ha hecho posible la hipoteca cuyo acreedor consta como poseedor del título al portador que refleja el pagaré hipotecario (por haberla confundido, lamentablemente, con la hipoteca en garantía de títulos al portador). Se comprende, pues, la gran cantidad de asientos seriamente defectuosos.

Pero este primer paso no puede considerarse como posible sin que se efectúen algunas reformas de alcance sustantivo; esto es, en orden a satisfacer las necesidades humanas del pueblo puertorriqueño.

Al efecto de contrastar, simplemente, el impacto económico que supone para el consumidor la puesta al día del Registro, es suficiente un ejemplo cotidiano, exponente del gasto adicional que la registración significa para el particular. Regularmente, el otorgamiento de escritura supone: a) el abono de cantidades que oscilan entre \$25.00 y \$100.00, al "investigador de títulos", persona que se encarga, sin ser técnico en Derecho, de conocer la situación registral de una finca; b) el abono de cantidades, de costo impredecible, por deficiencias en la escritura que se va a inscribir (197), que suponen otra actividad notarial "distinta de la

---

(197) Entre los más frecuentes, otorgar escritura al apoderado, que no exhibe poder, "que acreditará cuando se le requiera", lo que, naturalmente, tiene que hacer el Registrador. Es frecuente que el Notario atribuya al Registrador el "no querer inscribir", o "estar pidiendo más documentos", todo ello, porque la escritura estaba mal hecha. Las rectificaciones las paga el cliente, y no el Notario in-

original" (cuando no sea consecuencia del favor del Registrador, que comunica al Notario la deficiencia y el modo de suplirla); c) el sensible retraso, que puede alcanzar a uno o dos años, que sufre el asiento, en el Diario, de dicha escritura.

Aquí, una advertencia es necesaria: no se crea que el Notario que engrosa la minuta por cada gestión tendente a subsanar las propias anteriores incide en ausencia de deontología, o en defecto de ética. Lo que ocurre es que el sector jurídico actúa del modo como actuaban los Gremios medievales; y, además, que se ha extendido en Puerto Rico un sentido de comercialización de la vida, que la profesión no es dedicarse a lo que con fe se hace o se dice (profiteor), sino que es dedicarse a cualquier cosa con que ganar dinero. Resulta, así, que cada acto puede cobrarse, esté bien o mal hecho. No hay deficiencia de ética, por regla general, sino ausencia de los presupuestos que justifican la aplicación de los principios éticos. Y, es sí, cada día existe más ignorancia profesional (198).

---

competente. Evidentemente, existe un grupo o sector profesional, que no se dedica el Derecho, sino que vive de las leyes, que ve la Notaría como una actividad que genera ingresos, que no está preparado--no ha sido preparado--profesionalmente para ejercerla y que no entiende qué es un Registrador o para qué sirve el Registro. Lo mal hecho, y no aceptado por el Registrador, le significa retraso en su "profesión", atender menos clientes y devengar menos ingresos. En una sociedad en que, prácticamente ya, el valor del hombre se mide por sus ingresos, no es, la situación resultante, nada extraña. Es una forma más de medir al hombre, no por lo que valga en sí mismo, sino por su medio, por su profesión, por su clase (como dijo Sartre, parodiando a Burkhardt); o, lo que es lo mismo, por sus posesiones (en el siglo XIX) o por sus ingresos (en la sociedad actual).

(198) Es curioso este dato, del que fui testigo: comparecencia del particular ante Notario, para otorgar escritura, facultando el compareciente por poder al efecto. Se otorga escritura y, por motivos que no vienen al caso, se nos sometió la misma para analizarla. En ella, no aparecía justificación de la legitimación del otorgante, por lo que preguntamos acerca del fundamento de la misma, y en concreto, del apoderamiento que se declaraba existente en la escritura misma. Se nos respondió, en tono indicativo de que no sabíamos qué preguntábamos, lo siguiente: "Dónde va a estar, ¡ahí, grapada a la matriz!". Y, en efecto, grapado en la portada trasera de la matriz, estaba el poder, que pasaría luego a archivarse en el protocolo notarial. En este caso, el particular que entregó el poder al Notario, quien lo unió a la matriz sin insertarlo en ella, podrá solicitar copia cuantas veces quiera de su poder, que debiera estar en su mano. Y el Notario, ignorando este aspecto, cobrará satisfecho del bien que hace al cliente.

No se vea aquí crítica alguna al Notario. Este caso, como este segundo que indicamos de inmediato, son expresivos de algo más grave: un estudiante que, lamentablemente fue alumno nuestro en la asignatura de Derecho hipotecario, hizo una partición hereditaria derivada de la declaratoria de herederos. Al llevar al Juez el proyecto de sentencia (que es costumbre en Puerto Rico) contentivo de la declaratoria y de la partición y adjudicación de bienes, el Juez pudo observar que se había omitido el usufructo del cónyuge superviviente.

Ambos ejemplos muestran sólo una cosa: las Escuelas de Leyes no enseñan; indican modos de procesar, pero no dan ideas ni capacitan para aplicar los conocimientos jurídicos que debieran proporcionar. Un proceso de deterioro--apuntado varias veces por el Hon. Magistrado, señor Martínez Muñoz--existe, y se le debe poner remedio. Piense el profesional del Derecho si le satisfaría recibir en su persona el mismo servicio, médico por ejemplo, que él otorga en lo jurídico.

Efecto de una reforma, más o menos superficial, más o menos profunda, debe ser, pues, limpiar el Registro. Lo que satisface la necesidad humana de evitar consumo de energías--se midan como se midan--y la mayor necesidad de seguridad en los actos protegibles. Reducir el costo adicional e innecesario es, pues, más que una satisfacción de algo económico, una satisfacción de algo humano.

#### LA ORDENACION DE LA REFORMA EN ORDEN A LA SATISFACCION DE

##### LAS NECESIDADES ECONOMICAS

Aceptado este primer paso de la reforma, con miras de lograr el fin humano, el segundo paso nos viene de la mano. Reforzada la inscripción, se requiere su plena difusión: porque el Registro da seguridad y, entonces, facilita el carácter de medio para ayudar en el desarrollo. Debe, pues, extenderse la publicidad registral debidamente, sin perder el fin humano con que debe utilizarse. Consecuencia de ello, será instrumentar debidamente la legitimación registral, actuando efectivamente la fe pública. Pero no debe olvidarse otra posibilidad, íntimamente ligada a la fe registral, en su consideración negativa.

Como quiera que el financiamiento de la construcción, que es el que más contacto directo tiene con el Registro, se efectúa, de modo definitivo, con capital norteamericano, toda transacción suele llevar el correspondiente seguro de título, que es la garantía propia del Derecho norteamericano. Ahora bien, este seguro, como se indicó, de nada sirve. La razón es doble: a) porque la póliza suele expedirse, frecuentemente, para garantizar lo que resulte del Registro (en cuyo caso, la póliza es un mero gasto que beneficia a la compañía aseguradora y que provoca un costo para el consumidor, a quien en nada beneficia); b), porque la póliza suele incluir la correspondiente cláusula, para obligar a desembolsar la suma asegurada, cuando por sentencia firme se desposea al acreedor de su pretendido derecho sobre el inmueble; con lo que el aseguramiento se reduce automáticamente en su va-

lor.

Que el inversionista norteamericano quede tranquilo, se debe a factores que ninguna relación guardan con el proceso de aseguramiento: que, normalmente, el mercado ha tolerado la situación, porque ha sido un mercado en alza constante; que, como el Registro de inmuebles norteamericano suele asegurar la existencia de la finca, el inversor cree que también en Puerto Rico ocurre igual con el Registro, olvidando que en la isla sí puede darse el caso--de hecho, son numerosos los casos--de que se hipoteque una finca que no existe (199), y, al garantizar la póliza las resultas del título, el inversor no parece apreciar los posibles efectos negativos que puedan darse. Naturalmente, el inversor norteamericano confía en que las hipotecas adquiridas al Banco local (normalmente, quien se ha constituido como acreedor hipotecario) sean conformes con la ley; ignorando, que ni el Banco, ni sus profesionales en Derecho, ni, también en ocasiones, los Tribunales, saben qué está decretando la ley en Puerto Rico. Y la póliza, su apariencia, ¡qué seguridad da!

Pero a nosotros no nos interesa el fenómeno del inversor. Más nos preocupa que el consumidor puertorriqueño, o de cualquier otra parte, haya de satisfacer gastos dobles con el fin de lograrse una garantía que, finalmente, poco garantiza

Y este problema, en su complejo aspecto, puede resolverlo el Estado. Si el Estado mantiene los Registros--sus secciones--como oficinas administrativas, si los ingresos del Registro acceden al Fisco, nada mejor que sea el Estado (y no el Registrador personalmente) el responsable de su gestión. Por ello, la necesidad económica de ahorro existente en Puerto Rico podría satisfacerse mediante la expedición por el Estado de un título de garantía del contenido registral. Asegurar el

---

(199) Como la descripción de los asientos suelen no coincidir con la que circula en las escrituras (parece ser que, como la fe pública no se extiende a los datos de mero hecho, hay aquí aún menos cuidado), no es extraño el caso de hipotecas en el aire. Recientemente se me relataba el caso de hipotecas por valor de unos veinte millones, que carecían de objeto, pues la finca resultante de una segregación resultó algo mayor que la finca matriz, también hipotecada, por lo que las filiales no existían. El "leve" defecto de cabida superior al 30% ó 40% no es fenómeno tan anormal como pudiera pensarse.

Estado los resultados de su propia gestión. Con esta orientación, el costo del seguro, al repercutir sobre el particular, podría ser ínfimo, mejor fundado y, desde luego, tranquilizador para el inversor, dada la excelente fama que tiene el Estado puertorriqueño como cumplidor de sus obligaciones en Estados Unidos. Así, el consumidor y el inversor se beneficiaría. Y el Estado también. Porque el ingreso por concepto del seguro podría dedicarlo inmediatamente a atender las imperiosas necesidades del Registro mismo--incluso, formando una Caja independiente--, y, luego, a robustecer el ahorro, dedicando el saldo resultante cada año al financiamiento de viviendas. Así, en términos económicos, en pocos años podrían ser varios los cientos de millones que se fijarían en Puerto Rico para intentar robustecer su desarrollo.

Incidentalmente, se reducirían los pleitos. Al ser el Estado responsable, se preocuparía de legislar adecuadamente, de la buena marcha de los Registros, de la exigencia de debidas responsabilidades; los motivos de conflicto disminuirían, y los Tribunales no recibirían el impacto adicional de los problemas que se derivan del Registro actual.

Y frente a estos beneficios, el único inconveniente serían las compañías dedicadas al tráfico de seguros de títulos; las cuales no derivan ingresos grandes proporcionales a su movimiento de capital, por esta actividad. Pero los inversores, al acelerarse la tramitación, verían reducirse los costos, aumentarse el capital disponible para inversión; los Notarios, comprobarían que un buen trabajo redundaba en menos esfuerzo, en menor costo de tiempo, en más capital disponible y, por ello, en más trabajo sensato.

Y un Registro así ordenado, con seguridad y claridad, más económico, más beneficioso a la generalidad de las gentes, armonizado con un buen Catastro, evitaría que la función fiscal tenga que realizarla también el Registrador, y el Registro, lo que nunca ha beneficiado al Registro mismo, ni al tráfico.

Otras medidas podrán tomarse, en orden a satisfacer las necesidades económicas de Puerto Rico. Pero su erquestación requiere de algo previo: el estudio y consiguiente conocimiento, de la situación de la economía del país, pendiente de llevarse a cabo de modo completo, total y profundo. Concretamente, es necesario conocer la marcha de la economía de Puerto Rico, su estado actual, las servidumbres que pesan sobre ella y el modo de aliviarla al máximo. Ya la Universidad de



Puerto Rico está efectuando, al parecer--aunque ignoramos si con caracter oficial, o como asunción espontánea de algunos de sus claustrales--, estudios sobre este tema, y en concreto acerca de si, en efecto, Puerto Rico está en vías avanzadas de desarrollo o su situación es explicable mediante categorías más adecuadas a la realidad. Una vez concluidos dichos estudios, y con el conocimiento exacto que pueda deducirse, prevenir aquellas medidas que, en el marco registral, puedan coadyuvar mejor a los fines que se persigan.

Por tal razón, porque el seguro viene a significar un ahorrer siempre conveniente, nada podemos apuntar nosotros, ni debemos hacerlo, en cuanto al tercer punto que, posiblemente, se imagine el amable lector que podríamos patrocinar: la movilización de los derechos reales juzgada económicamente.

Pudiera, no obstante, analizarse el efecto que tendría en la economía puer-  
torriqueña la difusión de algunas figuras de derecho real, actualmente poco emplea-  
das por la utilización de las instituciones norteamericanas, pero que podrían pro-  
ducir un beneficioso efecto en la economía local isleña.

#### LA ORDENACION DE LA REFORMA EN ORDEN A LA SATISFACCION DE LAS

##### NECESIDADES JURIDICAS (200)

El logro armónico de la satisfacción de aquellas necesidades exige una acti-  
vidad correlativa en el ámbito del Derecho positivo, tendente a plasmar los ins-

---

(200) Realizar una exposición total y completa de dicha ordenación, significaría adentrarse en aspectos actualmente bajo consideración por la Comisión del Colegio de Abogados de Puerto Rico que, al parecer basándose en el, efectivamente, Anteproyecto de Código hipotecario de 1967, trabaja al presente en un posible Proyecto de Ley o de Código. Consideramos nuestra labor más propia si esperamos a ver los resultados del prestigioso Comité, que, indudablemente, habrán de ser de gran interés. A esta Comisión le corresponde, pues, la tarea, ardua, de pulsar detalladamente y no desde el despacho, la conciencia social y el procedo económico, para que la información resultante plasme en el cuerpo legislativo hipotecario.

trumentos técnico jurídicos adecuados a la obtención de dichos fines. Lo que, podemos adelantar, habrá de significar un reforzamiento del rigor técnico del Registro de la Propiedad, reorientando, precisamente, las tendencias actualmente en boga, frecuentemente originadas en la jurisprudencia (201). Puede ser conveniente robustecer el valor de la inscripción mediante el otorgamiento de amplias facultades calificadoras al Registrador (202), sosteniendo las exigencias del tracto y de la

---

(201) Esta frecuencia está fijada en término cualitativos más que cuantitativos, en función del efecto multiplicador que implica una sentencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico, tanto en su función de normal efecto, como en función de las pretensiones legislativas con que se inviste el Alto Organismo.

Que, al decir del sagaz Director Ejecutivo del Colegio de Abogados, el Tribunal Supremo sólo en dos ocasiones haya incurrido en el serio fiasco de reconocer hipotecas mencionadas, no significa escasez en el error, sino frecuencia. Pues no se trata de que se hayan producido dos sentencias, sino de que por casa asunto que llega al Tribunal Supremo, son cientos los que se resuelven en Tribunales inferiores según las pautas marcadas por el primero; y son miles los que se tramitan en la vida extracontenciosa por virtud de aquella orientación (Cfr. el interesante artículo de MORALES CABRANES, El requisito constitutivo en la inscripción de la hipoteca frente a la llamada mención de hipoteca y a la anotación preventiva de embargo, Rev. Col. Abogs., XXVIII, 4, 1968, págs. 771 y sigs.).

(202) Ciertamente, mientras no se reconozca la competencia del Registrador para prevenir el acceso al Registro de documentos defectuosos, el Registro no servirá para gran cosa. No sería inconveniente requerir estudios especiales a quienes hubieran de detentar dicho puesto--dada la ausencia del conocimiento especializado que el Derecho hipotecario sufre en Puerto Rico--. Pero, reconocida la preparación del Registrador, no estimamos oportuno que cualquier persona crea poder emitir opiniones poco fundadas. Y, dentro de esta tónica, tampoco sería inconveniente que la Secretaría de Justicia formase un Cuerpo experto en materia jurídica general y en inmobiliario registral especialmente, sustrayendo a la jurisprudencia ordinaria la resolución de los recursos contra la calificación registral; no, porque así se haga en otras partes; no, porque estimemos carente de competencia al Alto organismo, sino porque la urgencia de los Tribunales no debe influir en la formación de cuidadosa doctrina. Y, además, como en alguna ocasión pudo reconocer un humanísimo Magistrado, el Hon. Pérez Pimentel, carece el Tribunal Supremo de expertos en esta materia.

Asimismo, la posibilidad de acceso a la Notaría, existente para todos sin una formación adecuada en bastantes casos, dificulta la función registral.

Estos y otros factores, aconsejan promover la calidad profesional, único medio efectivo de resolver el problema de la cantidad profesional, actualmente existente, y para cuya solución se buscan medios y procedimientos poco concordantes con el espíritu de deber y servicio que ha de caracterizar a la profesión jurídica; pues no responde a dicho deber la selección clasista, ni la pretendidamente científica deriva de dudosos test, y similares.

prioridad registral.

Realmente, de lo que se trata es de provocar una reforma de puesta al día, que autorice a que el Registro de la propiedad no sólo arrope los negocios inmobiliarios, sino que, luego, los canalice conformando la actividad privada hacia la función ahorrativa de la tierra y con la tierra. De este modo, la reforma hipotecaria sí sería un primer paso, que pondría en marcha la actualización de la constatación inmobiliaria, de conformidad con una línea directriz, que puede considerarse trayectoria de sentido único, que une el Derecho tradicional puertorriqueño con las exigencias actuales, que no pueden ignorarse ya, hacia la función social de la tierra. Y todo ello, de acuerdo con las exigencias, aceptables y tolerables, que puedan reconocerse a la economía del momento.

Por ello, una reforma sensata, aunque sólo se limite por el momento a recoger planteamientos elementales, habría de extenderse a algo más que a la Ley y al Reglamento hipotecarios. Ya en este primer paso, cuando más en otros futuros, de poco serviría una reforma sin una correspondiente ordenación jurídica del suelo (la cual por virtud del régimen de planificación existente, está supeditada a los antojos del Estado, a los caprichos de la burocracia técnica y administrativa, cuando no a los impulsos de especiales intereses), las necesarias repercusiones en el régimen fiscal, etc.

No se trataría, pues, en ningún caso, de proceder a importaciones del Registro de tal o cual país, en todo o en parte, ni de implantar monstruosidades locales. Normalmente, los otros registros hoy existentes se pensaron contemplando un fomento de la tierra con capital propio, que todavía conservaba cierto interés en la tierra, mientras que la economía puertorriqueña está funcionando con capital foráneo, que, además, da la impresión de no tener ningún interés en dar a la tierra las atenciones imprescindibles para que la misma pueda cumplir, siquiera dentro de unos mínimos aceptables para todas las partes interesadas, la función que realmen-

te le corresponde (202); para aquél capital, la tierra sólo sirve en cuanto tiene valor en cambio.

Naturalmente, un acondicionamiento en una economía dinámica (203), una capitalización foránea y una extensión de tierra realmente muy limitada, no autorizan el establecimiento de sistemas registrales que, en otras partes y bajo muy distintas condiciones, han podido demostrar su excelencia.

De otro lado, y ante la presente situación de ineficacia, relativa pero muy real, del Registro para una buena parte de los negocios hipotecarios, el costo adicional que esta situación provoca, significa encarecer el desarrollo. Luego es necesario modificar el procedimiento actual. Porque ningún sentido tiene abonar los gastos de Notaría, de Registro y, además, de seguro, sin ninguno de estos planos de actuación jurídica tiene, al momento preciso, plena eficacia. Un reformado Registro de la propiedad puertorriqueño debe afrontar decididamente este serio problema, bien ordenandose de modo tal que el inversionista sepa que el "registro es suficiente garantía--lo que ha de implicar una automática reducción de costos, luego el beneficio del consumidor--; bien por la asunción, por parte del Estado, y gratuitamente o mediante un mínimo cánon, del aseguramiento de la registración. Porque debe ser el Estado mismo quien acredite la seguridad y eficacia de su sistema de regis-

---

(202) No sería tarea sencilla hacer comprender al inversor de capital--dejando ya a un lado la circunstancia, relevante, de que a él le que le importa, naturalmente, es su capital--, la distinta función de la tierra en Puerto Rico y en los Estados Unidos, suficientemente resaltada por LOPEZ AGOSTINI en sus comentarios periodísticos acerca de la economía local.

(203) No se olvide, que la economía puertorriqueña es, hoy por hoy, una economía de servicio y no una economía de servicios, lo que no es igual. El enorme desarrollo de los patrones pautados por la "psicología del ajuste", que fomenta un concepto objetivo (?) de salud mental definido y concretado por una rígida disciplina económico laboral, puede considerarse como indicativo del aserto. Sobre los fundamentos profundos del mismo, FROMM, E., Psicoanálisis de la sociedad contemporánea, cit., pág. 68.

tración y la eficacia del instrumento de seguridad que él sanciona.

Un Registro de la propiedad que se ajuste a sus exigencias de forma, como medio de publicar adecuadamente, y no el hoy existente, que sirva, pues, para canalizar una determinada dinámica económica hacia la consecución de bases robustas, pero que, al mismo tiempo, permita usar de la tierra de modo racional y previsor, será un buen Registro de la propiedad, al efecto de que Puerto Rico pueda prevenir el futuro próximo, que clamará radicalmente por la función social de las instituciones económicas, sociales y jurídicas.

Con un Registro así, será innecesario el control absoluto de la tierra por parte del Estado, hoy existente--razón única de ser de la Junta de Planificación--, revirtiendo la propiedad--y sobre todo la posesión que autorice el uso y el beneficio de la producción--al sentido y significado que siempre tuvo, y que es el único que el puertorriqueño comprende y quiere.

La tarea, pues, está ahí, restando solamente realizarla. Pero realizarla bien.

- 157-

R E S U M E N

En los momentos actuales, Puerto Rico afronta el problema, entre varios otros, de plasmar una identificación adecuada en su ordenación jurídica. Se habla del Derecho puertorriqueño, haciendo referencia simplemente a las leyes que rigen en el país, las cuales, por regla general, suelen concretarse a la serie de disposiciones subsistentes desde el tiempo de la soberanía española, y a las entradas en vigor desde el momento de la iniciación de la dominación norteamericana.

Esta confusión entre la esencia jurídica, que siempre es popular, y un conjunto normativo que rige las relaciones sociales, plantea como cuestión relevante la búsqueda de la esencia jurídica puertorriqueña, que, aunque existe, no se ha concretado en el sistema normativo en vigor.

Uno de los planos en que el problema se exterioriza es el correspondiente a la ordenación inmobiliaria, muy principalmente, con referencia al Registro de la propiedad. Aquí es donde se ha puesto de relieve, muy notoriamente, la disociación entre lo que está en los textos legales y lo que, presumiblemente, sea esencial al pueblo puertorriqueño. Hoy, Puerto Rico mantiene, siquiera profundamente alterado en la realidad de los hechos, el Registro español instaurado en 1861. Y recientemente, por deseos de ajustar el Registro a una pretendida dinámica económica, se ha buscado su reforma.

Nuestra opinión difiere del método que se ha seguido en la isla, ante esta cuestión. Y la disparidad deriva en que, en buena medida, se ha intentado la copia manifiesta de una serie de preceptos de la Ley hipotecaria vigente aquí, pretendiendo que, con ello, con el mantenimiento de algunos criterios jurisprudenciales sostenidos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, y con alusiones constantes a un imaginado desarrollo económico, se habrá estructurado un Registro puertorriqueño. Bajo este procedimiento, se han olvidado dos puntos relevantes: a) que se ha ignorado el sentido originario del Registro de la propiedad instaurado en Es-

paña, en nuestra opinión elemento fundamental para poder proyectar adecuadamente una reforma con miras de futuro; y que se ha actuado, quizá, ligeramente, al pretenderse una reforma superficial, meramente terminológica, con olvido del sentido teleológico que puede y debe tener el Registro de la propiedad en Puerto Rico.

Primer paso de la reforma debe ser, pues, precisar el significado original del Registro español de 1961, que fue, asimismo, el primer Registro puertorriqueño, que poco más tarde se instauró en la isla. Aunque la interpretaciones acerca del sentido de aquél Registro han sido diversas, parécenos poder afirmar que dicho Registro expresó la revolución burguesa española, acaecida con retraso respecto del resto de Europa. Revolución burguesa que, sin revolución, benefició igualmente a la burguesía puertorriqueña, elevándola casi a aristocracia económica, por función de la situación particular del Puerto Rico colonial español.

Por consideración al origen, cabría, pues, afirmar la identificación de funciones entre el primer Registro técnico español y el primer Registro técnico, que se empleó en Puerto Rico. Ante esta identidad original de ambos Registros, un intento de reforma pautando el modelo español actual podría, entonces, tener explicación, si ambos Registros, en el presente, estuviesen desempeñando similar función.

Con ello, se impone como exigencia precisar qué función pueda desempeñar el Registro en España y en Puerto Rico, regularmente dentro de su planificación del desarrollo, respectivamente.

Unas consideraciones elementales acerca del desarrollo español y acerca del desarrollo puertorriqueño ponen de manifiesto que, aunque existe un cierto paralelismo entre ambos, las diferencias son sensibles. Mientras que el desarrollo español se ha pensado absorbiendo el mayor costo del mismo las clases más necesitadas, buscando una capitalización imprescindible para una expansión de la economía de acuerdo con módulos capitalistas, esto no obstante, se va logrando en el mismo el establecimiento de bases relativamente sólidas, si bien con un sensible



perjuicio del campo, de la función productora de la tierra. El desarrollo puertorriqueño, caracterizado por residir su fuerza en enormes inversiones de capital norteamericano, aunque se quiso orientar al beneficio de una relativa mayoría, por su mecánica de realización, ha visto modificarse su función, convirtiendo a la isla y a su población en instrumentos del capital inversor, que, al ser el centro de toda la energía del desarrollo, encuentra condiciones idóneas para forzar sus condiciones. De donde, siendo el desarrollo español escasamente justiciable, mientras que el puertorriqueño quiso serlo desde un principio, aquél puede autorizar un cierto contenido de justicia social una vez sobrepasadas sus actuales etapas, mientras que el desarrollo puertorriqueño--por cierto, dudosamente existente--manifiesta ya su carácter difícilmente social, complicándose por requerir su planteamiento una decisión política regularmente postergada.

De ahí, que un intento de reformar el Registro de la propiedad puertorriqueño deba efectuarse en consideración a las necesidades propias, sociales, económicas y jurídicas, que son, ya notoriamente, distintas de las españolas. Y, en el plano estrictamente jurídico, por consecuencia del influjo de sistema de Derecho anglosajón norteamericano, el hibridismo jurídico que vive Puerto Rico le impide pretender un sistema como el del Registro español, altamente técnico, que los modos puertorriqueños actuales de hacer el Derecho han frustrado.

Pero es posible una afirmación de puertorriqueñidad en la reforma registral, si, en consideración a las circunstancias económicas, sociales y jurídicas de Puerto Rico, se efectúa la misma mediante el estudio detallado y serio de la economía del país. Porque el Registro de la propiedad puede realizar una función muy útil dentro del desarrollo puertorriqueño, no como instrumento que facilite la dinámica inmobiliaria, sino--de confirmarse las sospechas existentes acerca de la inexistencia de verdadero desarrollo en la isla--como instrumento de ahorro, tanto de ahorro en el costo de ciertas actividades económicas, como de ahorro en el uso de la tierra, muy escasa y poco aprovechada, salvo para ponerla a disposición del ca-

pital invertido en Puerto Rico. Y, siempre, en consideración a una urgente función social, que hoy se reclama en todo el mundo. Al igual que los patrones económicos norteamericanos no pueden servir para Puerto Rico, por las distintas realidades que los mismos presuponen, una estructura inmobiliaria registral no puede ser igual para Puerto Rico que para España. El deterioro del Registro de la propiedad puertorriqueño--derivado de la incomprensión que ha existido acerca del mismo por buena parte del sector jurídico del país--exige, como primer paso, la consolidación de la función registral, en su aspecto garantizador, con el fin de iniciar una reducción de costos; y, una vez lograda dicha meta de corto plazo, reorientar el Registro para que cumpla una absoluta función conformadora de las relaciones sociales actualmente existentes sobre la tierra y con la tierra.

Pero hasta que los estudios económicos acerca del sentido que lleva la economía del país no estén concluídos--supuesto que estén iniciados--, una reforma hipotecaria tal como suele entenderse resulta poco factible. Una reforma superficial es susceptible de efectuarse, y puede llevarse a cabo con éxito, si se realizan algunas alteraciones, algunas de ellas tendentes a poner en línea el significado de la tierra con el que la tradición histórica le atribuyó, si bien adaptándole a las exigencias sociales, más avanzadas, de los tiempos presentes.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como conclusiones, podemos indicar:

1a.- El caracter colonial de Puerto Rico, la circunstancia de ser América patrimonio real en buena medida, y el deseo de la monarquía española de ordenar las relaciones inmobiliarias en América de modo distinto al europeo, hicieron que el régimen inmobiliario puertorriqueño se caracterizase por determinar los aprovechamientos comunes de la tierra, desconociendo la propiedad según los viejos patrones romanos.

2a.- Sólo a mediados del siglo XVII se inicia un proceso que tiende a individualizar los terrenos en su aprovechamiento; aunque tampoco puede hablarse de la existencia de propiedad privada, tanto por función de la carencia de título en tal sentido, como por las restricciones prevenidas en las concesiones reales, que llegan a hacer indicación del uso debido que debe darse a la tierra.

3a.- La revolución burguesa que se origina en España a mediados del siglo XIX, con antecedentes en las Cortes de Cádiz, llega a Puerto Rico con el retraso natural de la época, no pudiéndose hablar en dicha isla de la existencia de propiedad privada, formalmente, hasta el establecimiento del primer Registro de la propiedad, que facilitó la inscripciones de dominio, hasta entonces de trámite lento por efectuarse mediante expediente administrativo. Fue, pues, el Registro de la propiedad puertorriqueño y la Ley que lo ordenó, el régimen normativo que sancionó el reconocimiento de la propiedad romana en la isla, en contra de la tradición inmobiliaria que caracterizó al país, casi desde su descubrimiento por Colón.

4a.- Este Registro, hoy desfasado por las exigencias de la vida, se ha querido reformar, buscando en dicha reforma una reorientación hacia el Registro español actualmente existente.

5a.- Pero consideramos esencial prevenir, ante una reforma del sistema registral puertorriqueño, qué cauces debe seguir dicha reforma, de acuerdo con el sentido y el significado que puedan reconocerse al Registro en dicho país, de conformidad

con su tradición histórica, sus necesidades actuales y en consideración a los esenciales postulados de justicia social, que ya no pueden desconocerse. Para lo cual es necesario, en nuestra opinión, determinar previamente la función que pueda desempeñar el Registro puertorriqueño en la mecánica de su desarrollo económico; de manera tal, que si dicha función es similar a la que, para España, desempeña aquí nuestro Registro, es factible que el Registro puertorriqueño tome al español por modelo, salvando siempre las peculiaridades del país. . .

6a.- Por ello, una reforma hipotecaria puertorriqueña necesita, previamente, un profundo análisis de la situación económica del país, aún no realizado, de manera tal, que se pueda conocer exactamente el significado funcional, la actividad susceptible de realizarse por y con el Registro de la propiedad, en el proceso de desarrollo económico.

7a.- Pero, sin perjuicio de mejores conclusiones derivadas de dicho estudio, puede aceptarse sin temor de error, que, por función del enorme déficit que la economía puertorriqueña ha asumido, y por el carácter de dependencia del capital extranjero que manifiesta el incremento de su PNB, cualquier actividad que tienda al ahorro, ha de beneficiar a la economía del país. Por lo que puede adelantarse, que un Registro diseñado en función del ahorro, tanto de los gastos ordinarios derivados de la constitución hipotecaria, como del ahorro en el consumo de la tierra, ha de ser un Registro beneficioso.

8a.- En función de todo lo indicado, la reforma hipotecaria debe tender a robustecer la función garantizadora del Registro, que hoy no puede el mismo cumplir en rigor técnico, por una pluralidad de causas coincidentes y variadas. Con lo que, al menos, se ha conseguir una reducción en los costos de la garantía inmobiliaria. Con posterioridad, un Registro reorientado hacia el cumplimiento de la función social de necesario predicamento, podrá ser un Registro idóneo. Pero esta idoneidad difícilmente la proporciona el "registro español, sobre todo en aquella

primera fase.

Como recomendaciones, proponemos:

1º) Debe efectuarse un serio, detenido y completo estudio acerca de la situación económica de Puerto Rico, al efecto de poder predecir exactamente qué orientación económica debe pautarse, al efecto de obtener, en efecto, un verdadero desarrollo económico.

2º) Seguidamente, comprobar cuál puede ser la función más idónea del Registro dentro de esa proyección económica de desarrollo,

3º) Atender siempre a la obtención del mayor beneficio para el pueblo, ordenando el desarrollo y su instrumentación jurídico de conformidad con la función social que hoy se proclama para las instituciones.

4º) Sólo entonces, proceder a una verdadera y profunda reforma del Registro de la propiedad puertorriqueño. Sin embargo, es posible acometerla la misma parcialmente, tomando en consideración los siguientes aspectos: a) la necesidad de mejorar la calidad de la técnica jurídica; b) la necesidad de mejorar el funcionamiento técnico jurídico del Registro; c) la necesidad de iniciar dicha modificación parcial reforzando la función garantizadora del Registro, como medio de reducir los costos que el consumidor tiene que satisfacer, al ser el Registro, hoy por hoy, algo que nada garantiza, o lo garantiza muy poco; d) por lo cual, cabría que el Estado estableciese un seguro de la inscripción, como forma, o de mejorar el sistema registral, o de, al menos, hacerse responsable el Estado de su ineficacia registral; e) dicho seguro sería susceptible de significar un canon abonable por quienes acudan al Registro en busca de protección (regularmente, el gran capital), pudiendo entonces el Estado usar de dichos ingresos para mejorar el Registro y, ulteriormente, para invertir dichos fondos públicos en terrenos, con destino a viviendas sociales o funciones similares. Así se lograría reservar una canti-

dad de esfuerzo, expresada dinerariamente, que permitiría ahorrar terrenos en Puerto Rico, ayudando, en mayor o menor grado, a robustecer una economía muy débil e inestable.

5º) Por consecuencia de ello, robustecer el registro, ampliar las facultades de los Registradores, reforzar la legitimación procesal derivada de los folios registrales, y el robustecimiento de la fe pública por consecuencia de los efectos del seguro sobre inscripciones--de naturaleza estatal--, serían pasos elementales en esta primera fase. Acompañarla de un mejoramiento en la técnica jurídica, en general, y del ámbito registral en particular, produciría grandes beneficios.

6º) Bajo este enfoque, ya no sería inconveniente la adaptación de algunos criterios propios del Registro español, o de cualquier otro, siempre que, efectivamente, se trate de una adaptación y no de una importación inconsistente de normas foráneas no pensadas para la realidad o la idiosincrasia puertorriqueñas.